

Ladderonderbouwing uitbreiding De Grift

Opdrachtgever: Gemeente Nijmegen

Rotterdam, 25 maart 2022

Ladderonderbouwing uitbreiding De Grift

Opdrachtgever: Gemeente Nijmegen

Rotterdam, 25 maart 2022

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en vraagstelling	5
1.2 Proces	5
1.3 Leeswijzer	6
2 Profiel bedrijventerrein De Grift	7
2.1 Ligging	7
2.2 Bereikbaarheid en ontsluiting	8
2.3 Duurzaamheid	8
2.4 Beeldkwaliteit	9
2.5 Type bedrijvigheid & werkgelegenheid	9
3 Ruimtebehoefte	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Markttrends	10
3.2.1 Verduurzaming	10
3.2.2 Digitalisering	11
3.2.3 Logistiek en mobiliteit	11
3.2.4 Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley	11
3.3 Marktgebied	11
3.4 Uitbreidingsvraag	12
3.5 Vervangingsvraag	12
3.6 Totale ruimtebehoefte	12
4 Aanbod	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Uitgeefbaar aanbod	14
Klassiek-gemengd	14
(Maak)industrie	14
Logistiek	15
Uitbreidingsplannen in het marktgebied (1 ^e tranche RPW)	15
4.3 Beschikbaar bedrijfstvastgoed	17
4.4 Aanbod op bedrijventerreinen in het marktgebied	17
5 Conclusie: Match vraag en aanbod	18
5.1 Vraag en aanbod per 1 januari 2022	18
5.2 Vraag en aanbod inclusief 1 ^e tranche	18
5.3 Eindconclusie	19

Samenvatting

Ladderonderbouwing voor uitbreiding van De Grift

Gemeente Nijmegen heeft Ecorys gevraagd een Laddertoets uit te voeren, waarin de behoefte aan een uitbreiding van bedrijventerrein De Grift in Nijmegen onderzocht wordt. Het volledige uitbreidingsplan van De Grift bedraagt 31,1 hectare netto bedrijventerrein.

Op De Grift behoefte aan Logistiek, (Maak)industrie en Klassiek-gemengde bedrijvigheid

De plannen voor de uitbreiding betreffen een combinatie van verschillende werkmilieus: XXL-Logistiek, (Maak)industrie en Klassiek-gemengd. De ruimtebehoefte voor deze werkmilieus bedraagt:

- Logistiek: 98 hectare, incl. 6 hectare vervangingsvraag (marktgebied gehele regio Arnhem-Nijmegen);
- (Maak)industrie: 34 hectare (marktgebied gehele regio Arnhem-Nijmegen);
- Klassiek-gemengd: 31 hectare (subregionaal marktgebied)

Beperkt aanbod in het marktgebied

In het RPW Regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is reeds geconstateerd dat het aanbod op bedrijventerreinen in de regio niet voldoende is om aan de vraag te voldoen. De ontwikkelruimte die hieruit resulteert is verdeeld over twee tranches, waarvan de eerste tranche in 2021 beoordeeld en toebedeeld is.

Huidig aanbod

Het huidige aanbod is als volgt verdeeld over de werkmilieus:

- Logistiek: 6 hectare reguliere logistiek; 34,5 hectare XXL-logistiek. Totaal: 40,5 hectare. Daarnaast 17,5 hectare buiten de regio op Medel fase 1 (gemeente Tiel, regio Rivierenland).
- (Maak)industrie: 16,5 hectare
- Klassiek-gemengd: 2,5 hectare

Regionaal planaanbod

De 1^e tranche van de ontwikkelruimte in het RPW 2021-2024 is als volgt verdeeld over de werkmilieus. Dit is inclusief de plannen voor De Grift:

- Logistiek: 14 hectare reguliere logistiek; 35 hectare XXL-logistiek. Totaal: 49 hectare.
- (Maak)industrie: 11,5 hectare
- Klassiek-gemengd: 13 hectare

Lokaal planaanbod

Buiten de 1^e tranche van het RPW hebben sommige gemeenten ook uitbreidingsplannen ten behoeve van lokale bedrijvigheid (kavels tot 5.000 m²):

- De Grift, Nijmegen: 7,9 hectare
- Agropark, Lingewaard: 1,6 hectare

Leegstandspercentage onder frictieniveau (<5%)

De huidige leegstand laat zien dat het frictiepercentage ruim onder de 5% ligt, wat inhoudt dat er geen sprake is van problematische, structurele leegstand. Er is eerder sprake van een krapte op markt.

Uitbreiding van De Grift noodzakelijk om aan de vraag te kunnen voldoen

Op basis van de match tussen vraag en aanbod concludeert Ecorys dat er behoefte is aan een uitbreiding van De Grift om aan de totale ruimtevraag van de regio Arnhem-Nijmegen te voldoen.

Dit is bovendien conform de afspraken in het RPW Regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 en de vastgestelde verdeling van de ontwikkelruimte.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Gemeente Nijmegen wil het huidige bedrijventerrein De Grift uitbreiden. Het plan bestaat uit meerdere deelgebieden met ieder een eigen karakter, dit wordt in hoofdstuk 2 nader toegelicht.. Het plan richt zich zowel op kleinschalige als grootschalige bedrijvigheid.

De Grift behoort tot Knooppunt Nijmegen, dat in regionaal beleid is aangewezen voor ontwikkelingen ten behoeve van XXL-logistiek. Vooral in deze vorm van logistiek worden kansen gezien voor De Grift Noord. Ecorys is door de gemeente gevraagd een ladderonderbouwing te verzorgen, om zo de procedure voor het ontwikkelen van De Grift voort te kunnen zetten. In 2020 heeft Ecorys al een uitgebreide marktverkenning uitgevoerd. Dat onderzoek dient als informatie-bron voor deze ladderonderbouwing. Ditzelfde geldt voor de gebiedsvisie van de gemeente, die in eveneens in 2020 gereed kwam en het Stedenbouwkundig raamwerk De Grift uit 2021.

1.2 Proces

Sinds 2010 zijn er plannen voor het de uitbreiding van Buitengebied Valkenburg (Valburg). In 2015 leek een bestemmingsplan in de maak voor dit gebied, wat de start van de ontwikkeling van De Grift zou betekenen. Omdat er echter sprake was van overaanbod, achtte de Provincie Gelderland het noodzakelijk om eerst de gebieden met harde plancapaciteit volledig te benutten. Na een succesvol uitgiftebeleid van Park15, bleek uit latere monitoring een grotere kans voor ontwikkeling van De Grift. Dit leidde uiteindelijk tot het toekennen van ontwikkelruimte via het RPW in 2021.

Dit proces is kort samengevat in de onderstaande tijdlijn.

- 2010: vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Valburg
- 2010: convenant met Overbetuwe
- 2013: ontwikkelvisie Waalsprong
- 2014: vaststelling bestemmingsplan Windturbines A15
- 2015: ambitiedocument De Grift
- 2015: vaststelling Buitengebied Valburg - 18 (Bedrijventerrein De Grift Noord)
- 2015: reactieve aanwijzing provincie Gelderland
- 2016: uitspraak Raad van State reactieve aanwijzing
- 2017: vaststelling beheers verordening Nijmegen bedrijventerrein Oosterhout en Rietgraaf e.o.
- 2017: vaststelling Regionaal Programma Werklocaties 2017-2021
- 2017: préverkenning Knoop38
- 2018: reservering financiering Knoop38
- 2019: inpassingsplan Railterminal Gelderland
- 2020: Marktverkenning uitbreiding De Grift
- 2021: Stedenbouwkundig raamwerk De Grift
- 2021: vaststelling Regionaal Programma Werklocaties 2021-2024
- 2021: aanvraag in de 1^e tranche van de ontwikkelruimte in het RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024 goedgekeurd.

1.3 Leeswijzer

Deze ladderonderbouwing bevat 4 onderdelen. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een profielschets van De Grift. Hier wordt een kwalitatieve beschrijving van het terrein en haar kenmerken gegeven. Ook worden beoogde doelgroepen in kaart gebracht. Hoofdstuk 3 betreft de ruimtebehoefte. Door middel van een vraagraming geven wij een overzicht van de actuele vraag naar relevante bedrijventerreinen in de regio. Hierna volgt een analyse van het aanbod en de concurrentie in hoofdstuk 4. Alle bevindingen worden samengevoegd in de conclusie en leiden tot een advies.

2 Profiel bedrijventerrein De Grift

Aan de hand van een aantal thema's wordt in dit hoofdstuk het profiel van De Grift beschreven. De voornaamste bron voor dit profiel is de marktverkenning die Ecorys in 2020 heeft uitgevoerd, alsmede de Gebiedsvisie en het Stedenbouwkundig raamwerk voor De Grift. Voor een uitgebreidere analyse verwijzen wij naar deze documenten ¹.

2.1 Beoogd planaanbod De Grift

De beoogde uitbreiding van De Grift omvat 31,3 hectare netto bedrijventerrein. Hiervan is 23,4 hectare opgenomen in de 1^e tranche van de uitbreidingsplannen het RPW, onderverdeeld over 15 hectare XXL-logistiek en 8,4 hectare overige regionale bedrijvigheid. Onder regionale bedrijvigheid worden bedrijven verstaan uit de werkmilieus logistiek, klassiek-gemengd en (maak)industrie die zich op De Grift gaan vestigen op kavels groter dan 5.000 m².

Wat resteert is het planaanbod van 7,9 hectare voor lokale bedrijvigheid met kavels tot 5.000 m². Dit betreft het klassiek-gemengd werkmilieu. Het gemengde karakter betekent dat zich hier ook kleinschalige logistiek en maakbedrijven kunnen vestigen. In het RPW is afgesproken dat ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen niet regionaal hoeft te worden afgestemd. Voor lokale bedrijventerreinen volstaat een succesvol doorlopen laddertoets.

Om die reden beschouwt deze laddertoets het volledige planaanbod van De Grift van 31,1 hectare netto.

Tabel 1 Beoogd planaanbod De Grift

Type bedrijvigheid	Planaanbod
Opgenomen in 1^e tranche RPW	
XXL-logistiek	15 ha
Regionaal (logistiek, klassiek-gemengd en (maak)industrie)	8,4 ha
<i>Subtotaal</i>	<i>23,4 ha</i>
Niet opgenomen in 1^e tranche RPW	
Lokaal (kavels tot 5.000 m ²)	7,9 ha
<i>Subtotaal</i>	<i>7,9 ha</i>
Totaal	31,3 ha

2.2 Ligging

De uitbreiding van De Grift is opgedeeld in vier deelgebieden. Deze deelgebieden verschillen in oppervlakte en zijn vernoemd naar hun respectievelijke ligging ten opzichte van het originele terrein. Deelgebied Noord ligt direct aan de A15 en is qua oppervlakte het grootst. Deelgebieden Zuid en West worden beduidend kleiner, zoals te zien in figuur 1. Deelgebied Zuid ligt aan de rand van woonwijk Zuiderveld, wat ervoor zorgt dat het een overgangsgebied wordt van wonen naar (grootschalige) bedrijvigheid. Twee belemmerende factoren voor deelgebied West zijn de nabijheid van een tankstation en een hoogspanningslijn. De hoogspanningslijn wordt met de komst van het

¹ Marktverkenning uitbreiding De Grift, Ecorys 2020.
Gebiedsvisie De Grift, gemeente Nijmegen april 2020
Stedenbouwkundig Raamwerk De Grift gemeente Nijmegen februari 2021.

transformatorstation in de oksel van de A15 ondergronds gebracht zodat deze belemmering uiteindelijk wordt verkleind. Deelgebied West kan een mengvorm worden tussen kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijk functies.

Figuur 1 Locatie-kwaliteiten De Grift



Bron Adviesaanvraag RPW 2021-2024 Uitbreiding De Grift

2.3 Bereikbaarheid en ontsluiting

De Grift heeft in haar geheel een uitstekende bereikbaarheid. Redenen hiervoor zijn de gunstige ligging aan de goederenvervoerscorridor A15, de nabijheid van containerterminal BCTN en in de nabije toekomst ook Rail Terminal Gelderland. Daarnaast ligt De Grift ook in het verlengde van Park15, een bedrijvenpark met logistieke focus. Plannen om afrit 38 van de A15 aan te pakken zullen deze bereikbaarheid alleen nog maar verbeteren. Deze plannen zijn nader uitgewerkt in het Stedenbouwkundig raamwerk De Grift.

2.4 Duurzaamheid

In het RPW zijn ambities uitgesproken ten aanzien van verduurzaming van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. Dit houdt in dat er voor De Grift duurzaamheidsdoelstelling zijn vastgelegd voor de gebiedsontwikkeling en voor nieuw te ontwikkelen bedrijfspanden.

Daarnaast is Deelgebied Oost aangewezen als tijdelijke locatie voor de ontwikkeling van een zonneweide. Dat biedt kansen om aan te sluiten op de duurzaamheidsambities die in de regionale randvoorwaarden voor XXL-logistiek en ook in de Gebiedsvisie voor De Grift zijn vastgelegd. Nijmegen heeft ooit de titel 'Green Capital' gedragen, en wil deze lijn doortrekken. De ambitieuze doelstelling van Nijmegen is om in 2045 energieneutraal te zijn. Hiervoor is ook op De Grift een groot aandeel duurzame energie nodig.

Belangrijk aandachtspunt hierbij is de beschikbare netcapaciteit. Met de ontwikkeling van het regionale transformatorstation van TenneT en Liander, dat medio 2023 gereed is, wordt daaraan gewerkt.

2.5 Beeldkwaliteit

Naast duurzaamheid is ook klimaatadaptatie een belangrijke factor in de ontwikkeling van het gebied en bedrijfspanden, alsmede in de revitalisering van de bestaande terreinen. Dit staat beschreven in de gebiedsvisie en het Stedenbouwkundig raamwerk. De gemeente Nijmegen heeft aandacht voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Met name aan de zichtkant zullen water en groenstructuren worden ingezet om die landschappelijke inpassing te laten slagen. Ook wordt speciale aandacht besteed aan het behouden van de cultuurhistorie van de omgeving en zal er archeologie-vriendelijk gebouwd worden. Zoals beschreven in het Stedenbouwkundig raamwerk wordt bij de ontwikkeling zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande natuurlijke hoofdstructuren.

2.6 Type bedrijvigheid & werkgelegenheid

Het type bedrijvigheid verschilt per deelgebied van het terrein. Deelgebied Noord wordt ontwikkeld voor (XXL-)logistiek, met daarbij ook ruimte voor een kleinschaliger klassiek-gemengd werkmilieu. Deelgebied Oost krijgt tijdelijk de invulling zonnepark, terwijl deelgebied Zuid vooral bedoeld is voor kleinschaligere kavels en kavels tot 2 hectare. In deelgebied West komt ruimte voor lokale bedrijvigheid.

In het RPW is maximaal rendement voor de werkgelegenheid als doel opgenomen. Om dit op De Grift te bewerkstelligen worden drie verschillende werkmilieus gehanteerd. Klassiek-gemengd, (Maak)industrie en Logistiek. Met de drie werkmilieus wordt ingezet op een zo breed mogelijk scala aan arbeidsplaatsen, zodat op de uitbreiding van De Grift werkgelegenheid geboden wordt aan alle opleidingsniveaus. Dit houdt in dat een breed scala aan bedrijven zich kan vestigen.

3 Ruimtebehoefte

3.1 Inleiding

De vraag naar een uitbreiding van De Grift wordt hier vanuit meerdere perspectieven uiteengezet. Ten eerste wordt het verband gelegd tussen relevante markttrends en de plannen voor De Grift. Hierna beschrijven we de afbakening van het marktgebied, zoals die ook in de Marktverkenning uitbreiding De Grift gehanteerd is. Dit wordt gecombineerd met een uiteenzetting van de actuele vraag op bedrijventerreinen en de actuele behoefte aan vervangende locaties door bedrijfsverplaatsingen. Dit leidt tot een totaalbeeld van de ruimtebehoefte.

3.2 Markttrends

3.2.1 Verduurzaming

Verduurzaming is een containerbegrip dat in ieder geval de energietransitie, klimaatadaptatie (incl. biodiversiteit en landschappelijke inpassing) en circulaire economie omvat. Deze ontwikkelingen hebben een bepaalde ruimtelijke uitwerking én bieden economische kansen. Vanaf p.30 van het Stedenbouwkundig raamwerk De Grift is daarover het volgende opgenomen:

Stedenbouwkundig raamwerk De Grift

Het stedenbouwkundig raamwerk is geënt op Nijmeegse ontwikkelambities. Groene en blauwe verbindingen in combinatie met werk/leefkwaliteit staan voorop in elke ontwikkeling. In De Grift zal zoveel mogelijk, ongeacht de zeer grote kavels, gebruikt gemaakt worden van natuurlijke hoofdstructuren [...] Groen wordt functioneel ingezet voor waterberging en infiltratie om ook in periodes van droogte genoeg grondwater te hebben om de flora te doen groeien. De gebouwde omgeving speelt hier een hoofdrol in, zij zal bijdragen aan de afgifte van voldoende water aan de omgeving [...].

Als indicatoren [voor haar duurzaamheidsdoelstellingen] maakt de gemeente gebruik van de GPR en BREEAM berekeningen voor gebiedsontwikkelingen alsmede de Nijmeegse 'toolboxes' voor natuur-inclusief en klimaatadaptief ontwerp.

De ontwikkelingen binnen uitgeefbare kavels zullen te allen tijden begeleid en getoetst worden aan de 5 kernwaarden voor duurzame gebiedsontwikkeling in De Grift:

- **Klimaatadaptief**; openbare ruimte en uitgeefbare grond vormen een harmonieuze hemelwatercascade. Hierin staat bergen, opvangen en vertraagd afgeven van hemelwater centraal.
- **Slimme mobiliteit**; de ligging van De Grift en de benodigde infrastructurele ingrepen zullen zo gepositioneerd worden dat de afvang van grote vrachtwagens binnen de Knoop 38 gebeurt. Hierdoor hebben personenauto's en stadsdistributie meer ruimte en biedt de kans tot afschaling in modaliteit en verduurzaming zich aan.
- De Grift als **energiebron**; De Grift heeft zijn herkenbaarheid als energielandschap door de reeds aanwezige energievoorzieningen. Met de ontwikkeling van de nieuwe delen van het bedrijventerrein wordt ingezet op extra winsten van elektriciteit ook wordt het uitwisselen van warme en koude gestimuleerd. Door dubbel grondgebruik te stimuleren kan De Grift naast een grote energie gebruiker ook een bron worden voor naastgelegen ontwikkelingen.
- **Circulaire** complementaire ontwikkelingen; het aanbieden van een diversiteit in kavel groottes en bedrijfscategorieën onderschrijft het onderling gebruik van reststromen voor bedrijfsdoeleinden. Daarnaast worden aan de gebouwen GPR en BREEAM eisen gesteld waar hergebruik van bouwmaterialen en mate van demontage een belangrijke factor spelen.

- **Stedelijke herkenbaarheid;** Nijmegen is een stad met een groene allure en keert haar rug niet toe naar benodigde utilitaire ontwikkelingen voor haar bewoners. De Grift en haar gebruikers worden onderdeel van de groene stad en zijn geen los bedrijventerrein. Het zal fungeren als de stadsentree vanaf de A15 en Elst. Ruimtelijke kwaliteit staat ook voor dit gebied hoog in het vaandel.

Uit deze opsomming blijkt dat in de ontwerp- en bestemmingsplanfase oog is voor een breed spectrum aan verduurzamingsaspecten.

3.2.2 Digitalisering

De algehele digitalisering van onze samenleving zorgt voor verhoogde productiviteit en efficiëntie, maar brengt ook eisen met zich mee. Zo groeit de behoefte naar snelle en betrouwbare internetverbindingen. Dit geldt bij uitstek voor de logistieke sector, waar de afhankelijkheid van informatiesystemen groot is. Ook in de transitie naar een circulaire economie draagt een hoge mate van digitaliseren bij aan een efficiënter systeem.

3.2.3 Logistiek en mobiliteit

Een uitstekende ontsluiting is cruciaal voor het vestigingsklimaat van het gros van alle bedrijvigheid, maar in grotere mate voor logistieke bedrijven. Voornamelijk een directe verbinding met snelwegen is belangrijk, maar ook bereikbaarheid over water en via spoor is in veel gevallen een pré. Het Stedenbouwkundig raamwerk streeft bovendien slimme mobiliteitsoplossingen na (zie paragraaf 3.2.1). Ook hierin liggen weer raakvlakken met circulaire economie (andere of nieuwe vervoersstromen) en digitalisering (hogere efficiëntie door betere onderlinge afstemming van apparaten en processen).

3.2.4 Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley

De Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley beschrijft een integrale kijk op de groei van de regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Demografische groei betekent dat ook een groei in werkgelegenheid nodig is en op andere vlakken, zoals ruimte voor wonen, natuur en recreatie. Van groot belang is de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van al deze ruimtevragers. Met het oog voor landschappelijke inpassing en stedelijke herkenbaarheid (zie paragraaf 3.2.1) is in het ontwerp van De Grift eveneens het verband gelegd met de doelstellingen van de Verstedelijkingsstrategie.

3.3 Marktgebied

In de Marktverkenning uitbreiding De Grift is geconstateerd dat drie werkmilieus – van de zes die onderscheiden worden in de regio Arnhem-Nijmegen – passend zijn op De Grift. Dit zijn de werkmilieus Klassiek-gemengd, Logistiek en (Maak)industrie. Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen we naar de Marktverkenning uitbreiding De Grift.

Het marktgebied waarbinnen bedrijven zich vestigen verschilt per werkmilieu. Voor het Klassiek-gemengd werkmilieu beperkt het marktgebied zich tot subregionaal niveau. Voor de overige werkmilieus is de gehele regio Arnhem-Nijmegen het uitgangspunt. We nemen daarbij aan dat de doortrekking van de A15 pas na 2025 afgerond is en dan in gebruik genomen wordt. Dit resulteert in de volgende afbakening van het marktgebied per werkmilieu:

- **Klassiek-gemengd:** gemeenten Nijmegen, Overbetuwe, Lingewaard, Beuningen en Arnhem-Zuid
- **Werkmilieus Logistiek en (Maak)industrie:** regio Arnhem-Nijmegen

In Tabel 2 is weergegeven wat de afbakening in marktgebieden betekent. Het subregionale marktgebied van het Klassiek-gemengd werkmilieu is goed voor een aandeel van 40% van de ruimtevrage voor de gehele regio Arnhem-Nijmegen voor dit werkmilieu. Het marktgebied voor

logistieke en (maak)industriële bedrijven die zich op De Grift vestigen beslaat de gehele regio Arnhem-Nijmegen (100%).

Tabel 2 Aandeel in de uitbreidingsvraag per marktgebied per werkmilieu.

Werkmilieu	Marktgebied	Aandeel (%)
Klassiek-gemengd	Subregionaal: gemeenten Nijmegen, Overbetuwe, Lingewaard, Beuningen, Arnhem-Zuid	40%
Logistiek	Regio Arnhem-Nijmegen	100%
(Maak)industrie	Regio Arnhem-Nijmegen	100%

3.4 Uitbreidingsvraag

De te verwachten uitbreidingsvraag in de periode 2022-2030 voor alle werkmilieus in het gehele marktgebied van De Grift bedraagt 157 hectare.

Tabel 3 Uitbreidingsvraag per werkmilieu.

Werkmilieu	Marktgebied	Ruimtevrage 2022-2030	
		Regio Arnhem-Nijmegen	Marktgebied De Grift
Klassiek-gemengd	Subregionaal (40%)	77 ha	31 ha
Logistiek	Regio Arnhem-Nijmegen	92 ha	92 ha
(Maak)industrie	Regio Arnhem-Nijmegen	34 ha	34 ha
Totaal		202 ha	157 ha

3.5 Vervangingsvraag

Ecorys inventariseerde in eerder onderzoek al de potentiële vervangingsvraag als gevolg van herontwikkeling van bedrijventerreinen in Nijmegen. De conclusie was dat dat er een beperkte concrete additionele ruimtevrage is. Er bestaat onder lokale ondernemers in de Waalsprong weliswaar uitbreidingsbehoefte, maar dit kan veelal op of aangrenzend aan eigen terrein opgelost worden, waardoor de vrage naar oppervlakte relatief beperkt is.

Daarnaast is het waarschijnlijk dat er op de lange termijn sprake is van verplaatsingsvraag als gevolg van herontwikkeling van Winkelsteeg in Nijmegen. Winkelsteeg verkleurt gestaag naar een gemengd woon-werkgebied. Dat betekent dat enkele bedrijven gestimuleerd worden te verplaatsen naar een andere locatie. De gemeente Nijmegen wil die bedrijven graag voor Nijmegen behouden en hierin kan de uitbreiding van De Grift voorzien om vervangende ruimte te bieden. Daarbij komt kijken dat de andere bedrijventerreinen in de gemeente (incl. Bijsterhuizen) zo goed als vol zijn.

Concreet kunnen we op dit moment spreken van een vervangingsvraag van 6 hectare.

3.6 Totale ruimtebehoefte

In totaal bedraagt de ruimtebehoefte in het marktgebied van op De Grift 163 hectare. Dit is de som van de autonome uitbreidingsvraag (157 hectare) en de vervangingsvraag (6 hectare). Per werkmilieu leidt dat tot het beeld in Tabel 4

Tabel 4 Totale ruimtevraag marktgebied De Grift voor de periode 2022-2030.

Werkmilieu	Ruimte vraag 2022-2030	Vervangingsvraag	Totale vraag
Klassiek-gemengd	31 ha	-	31 ha
Logistiek	92 ha	6 ha	98 ha
(Maak)industrie	34 ha	-	34 ha
Totaal	157 ha	6 ha	163 ha

Het is belangrijk om te benadrukken dat meerdere bedrijventerreinen in het marktgebied aanspraak maken op de ruimte vraag. De volgende stap is dus om de totale ruimte vraag van 163 hectare te confronteren met het aanbod in marktgebied.

4 Aanbod

4.1 Inleiding

Op enkele bedrijventerreinen in het marktgebied is nog uitteefbaar aanbod te vinden voor de werkmilieus waar De Grift zich ook op richt: klassiek-gemengd, (maak)industrie en logistiek (reguliere logistiek en XXL-logistiek). Daarnaast is in het RPW 2021-2024 een tranchering van de ontwikkelruimte tot stand gekomen, waarvan de eerste tranche is verdeeld. In dit hoofdstuk analyseren we eveneens in hoeverre leegstand uitbreiding van De Grift rechtvaardigt.

4.2 Uitteefbaar aanbod

Klassiek-gemengd

Tabel 5 toont aan dat per 1 januari 2022 er in het lokale tot (sub)regionale marktgebied 2,5 hectare aanbod beschikbaar is voor klassiek-gemengde bedrijvigheid. Deze kavels zijn allen in optie, wat inhoudt dat het direct uitteefbare aanbod voor klassiek-gemengde bedrijvigheid nihil is. De gemeente Nijmegen kent helemaal geen aanbod voor klassiek-gemengde bedrijvigheid meer.

Tabel 5 Uitteefbaar aanbod in hectare klassiek-gemengd werkmilieu

Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal aanbod	Waarvan in optie
Lingewaard	Houtakker 2	0,6	0,6
Lingewaard	Agropark fase 2	0,3	0,3
Overbetuwe	Merm	0,6	0,6
Overbetuwe	De Aam	1,0	1,0
Totaal marktgebied		2,5	2,5

Bron: IBIS, 2022

(Maak)industrie

Het aanbod voor (maak)industriële bedrijvigheid, dat de gehele regio Arnhem-Nijmegen als marktgebied kent, is omvangrijker en wordt getoond in Tabel 6. In totaal is er voor dit type werkmilieu 16,5 hectare aanbod beschikbaar in de regio, waarvan 8,2 hectare in optie. Op De Grift zelf bestaat het aanbod uit één gereserveerde kavel van 1,5 hectare naast Barenburg Holland B.V.

Voor een uitgebreidere analyse van de concurrerende locaties verwijzen we naar pagina 22 van de Marktverkenning uitbreiding De Grift. Ten opzichte van de beschrijving in 2020 hebben zich logischerwijs enkele wijzigingen in het aanbod voorgedaan.

Tabel 6 Uitteefbaar aanbod in hectare (maak)industrieel werkmilieu.

Gemeente	Bedrijventerrein	Totaal aanbod	Waarvan in optie
Beuningen	Schoenaker	5,6	4,6
Duiven	Graafstaete	0,7	0,7
Nijmegen	De Grift	1,5	1,5
Nijmegen	Noord-Kanaalhaven	0,8	0,8
Nijmegen	Oost-Kanaalhaven	1,5	0,6
Overbetuwe	Merm Oost	2,4	0,0
Rheden	Kanaal II - Uitbreiding	4,0	0,0
Totaal		16,5	8,2

Bron: IBIS, 2022

Logistiek

Voor logistiek is het onderscheid tussen reguliere logistieke bedrijventerreinen en locaties voor XXL-logistiek van belang.

Regulier

In het marktgebied van De Grift (gehele regio Arnhem-Nijmegen) zijn alleen bedrijventerreinen Bijsterhuizen en Seingraaf en enkele losse kavels op Park15 en 't Goor-Immenhof geschikt voor reguliere logistiek. Op deze terreinen is 5,9 hectare beschikbaar aanbod te vinden, waarvan 2 hectare in optie.

XXL-logistiek

Ten aanzien van XXL-logistiek zijn drie Gelderse goederencorridors als locaties aangewezen, te weten: Knooppunt Nijmegen (Park15 en De Grift), Knooppunt EMZ (7Poort en DocksNLD) en als laatste Tiel/Medel, een logistieke hotspot in Rivierenland dat officieel buiten het afgebakende gebied van het RPW valt. Om die reden vormen alleen Knooppunt Nijmegen en EMZ het marktgebied van De Grift voor XXL-logistiek.

Exclusief Tiel/Medel is er in totaal 34,6 hectare aanbod voor XXL-logistieke bedrijvigheid in de regio, waarvan 11,2 hectare in optie².

Voor een uitgebreidere analyse van de concurrerende locaties verwijzen we naar pagina 24 van de Marktverkenning uitbreiding De Grift. Ten opzichte van de beschrijving in 2020 hebben zich logischerwijs enkele wijzigingen in het aanbod voorgedaan.

Tabel 7 Uitgeefbaar aanbod in hectare logistiek werkmilieu

Bedrijventerrein		Type aanbod	Totaal aanbod	Waarvan in optie
Wijchen	Bijsterhuizen	Reguliere logistiek	0,8	0,0
Overbetuwe	Park15	Reguliere logistiek	4,6	1,5
Montferland	't Goor-Immenhof	Reguliere logistiek	0,5	0,5
Subtotaal reguliere logistiek			5,9	2,0
Overbetuwe	Park15	XXL-logistiek	23,4	0,0
Zevenaar	7Poort	XXL-logistiek	11,2	11,2
Subtotaal XXL-logistiek			34,6	11,2
Totaal logistiek			40,5	13,2

Bron: IBIS, 2022

4.3 Planaanbod in het marktgebied (1^e tranche RPW)

Voor een concrete inventarisatie van het aanbod tot 2030 dienen de uitbreidingsplannen die binnen de 1^e tranche van RPW zijn goedgekeurd eveneens in beeld gebracht te worden.

De plannen kunnen worden onderverdeeld in twee soorten: uitbreiding ten behoeve van lokale en regionale bedrijventerreinen en uitbreiding ten behoeve van XXL-logistiek.

² Het aanbod voor XXL-logistiek in Tiel/Medel bedraagt 17,5 hectare en is volledig direct beschikbaar. Hoewel het marktgebied voor dit werkmilieu in deze Ladderonderbouwing is op bepaald op het afgebakende gebied van het RPW (regio Arnhem-Nijmegen), kunnen enkele grootschalige XXL-logistieke bedrijven die bovenregionaal opereren ook op dit bedrijventerrein terecht.

De lokale en regionale uitbreidingen zijn verspreid over de bedrijventerreinen Centerpoort Noord (Duiven), Agropark (Lingewaard), De Grift (Nijmegen), Bijsterhuizen (Wijchen) en Businesspark 7Poort II (Zevenaar).

In Tabel 8 zijn de plannen binnen het marktgebied van De Grift uitgesplitst per werkmilieu. De plannen die aanspraak maken op hetzelfde werkmilieu en tevens binnen het marktgebied van De Grift vallen zijn aangeduid met een vinkje. In totaal kan er rekening worden gehouden met 38,5 hectare regionaal planaanbod in het marktgebied.

Tabel 8 Regionale uitbreidingsplannen binnen het marktgebied van De Grift (1^e tranche).

Gemeente	Bedrijventerrein	Marktgebied De Grift	Planaanbod marktgebied (in ha)
Klassiek-gemengd			
Duiven	Centerpoort Noord		5,0
Lingewaard	Agropark	✓	10,0
Nijmegen	De Grift	✓	3,1
Zevenaar	7PoortII		5,0
Subtotaal klassiek-gemengd			13,1 (van 23,0)
(Maak)industrie			
Duiven	Centerpoort Noord	✓	2,0
Nijmegen	De Grift	✓	1,0
Wijchen	Bijsterhuizen	✓	6,2
Zevenaar	Businesspark 7Poort II	✓	2,3
Subtotaal (maak)industrie			11,5 (van 11,5)
Agrifood			
Wijchen	Bijsterhuizen		8,0
Subtotaal Agrifood			0,0 (van 8,0)
Logistiek (regionaal)			
Duiven	Centerpoort Noord	✓	3,0
Nijmegen	De Grift	✓	4,3
Wijchen	Bijsterhuizen	✓	2,3
Zevenaar	Businesspark 7Poort II	✓	4,3
Subtotaal logistiek			13,9 (van 13,9)
Totaal in marktgebied			38,5 (van 56,6)

Bron: Ontwikkelruimte RPW regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024, Ecorys

Voor XXL-logistiek zijn er naast De Grift tevens plannen voor uitbreiding van DocksNLD in gemeente Montferland. Opgeteld bedraagt de omvang 35 hectare. De gemeente Montferland zet er daarnaast op in middels een wijzigingsbevoegdheid ruimte te bieden aan een Witte Raaf met een oppervlakte van ca. 10 hectare. Deze laatste valt vanwege het bovenregionale karakter – dat wil zeggen een groter marktgebied dan enkel Regio Arnhem-Nijmegen – buiten de prognoses voor het RPW, waar deze Ladderonderbouwing op gebaseerd is.

Tabel 9 XXL-logistiek uitbreidingsplannen binnen het marktgebied (1^e tranche)

Gemeente	Bedrijventerrein	Werkmilieu	Netto uitgiftebaar tot en met 2030
Nijmegen	De Grift	XXL-logistiek	15,0
Montferland	DocksNLD	XXL-logistiek	20,0
Montferland	DocksNLD	Witte Raaf	10,0
Totaal			35 ha (+10 ha Witte Raaf)

De plannen voor uitbreiding van De Grift en DocksNLD met deze omvangt is conform de afspraken in het RPW.

4.4 Lokaal planaanbod

Naast het regionale planaanbod, omvat het plan voor De Grift 7,9 hectare lokaal planaanbod. Op lokale bedrijventerreinen vestig zich gemengde lokale bedrijvigheid op kavels tot 5.000 m².

Het marktgebied voor dit lokale planaanbod is bepaald op basis van een verzorgingsgebied van 15 minuten rijden van en naar De Grift. In dit gebied vallen de bedrijventerreinen uit de gemeenten Nijmegen, Overbetuwe en Lingewaard. Naast De Grift zelf heeft alleen de gemeente Lingewaard 1,6 hectare uitbreidingsplannen voor lokale bedrijvigheid. Hiermee komt het totale planaanbod voor lokale bedrijvigheid inclusief De Grift op 8,5 hectare.

4.5 Beschikbaar bedrijfstvastgoed

Analyse van beschikbaar vastgoed via Funda In Business binnen het marktgebied van De Grift laat zien dat er circa 235.000 m² aan bedrijfspanden wordt aangeboden. Daarnaast wordt eveneens nog te bouwen bedrijfsruimte aangeboden. Dit betreft 6 locaties met een gezamenlijke oppervlakte van circa 155.000 m². Voor beide statistieken concentreren we ons op bedrijfspanden vanaf 2.500 m², wat ook de doelgroep is van De Grift.

In totaal bedraagt het beschikbaar (komend) vastgoed daarmee circa 390.000 m². Dit is ongeveer 4% van de totale voorraad bedrijfstvastgoed in Regio Arnhem-Nijmegen. Dit is dicht tegen frictieniveau van 5%. Dit wil zeggen dat er sprake is van een gezonde tot krappe markt en er geen aanleiding is om aan te nemen dat de totale ruimtebehoefte in bestaand vastgoed opgevangen kan worden. Het frictieniveau is juist nodig om een gezonde marktdynamiek in stand te kunnen houden.

4.6 Aanbod op bedrijventerreinen in het marktgebied

Het aanbod in het marktgebied van De Grift is weergegeven in Tabel 10. Het uitgifbaar aanbod en planaanbod leiden samen tot een totaal aanbod van circa 24 hectare voor klassiek-gemengde bedrijvigheid, 28 hectare voor (maak)industrie en 89 hectare voor logistiek. Daarvan is 20 hectare voor regionale logistiek en 69 hectare voor XXL-logistiek.

Het aanbod van bedrijfstvastgoed ligt rond 4% en daarmee net onder het gezond geachte frictieniveau van 5%. Het aangeboden bedrijfstvastgoed komt daarom niet terug in de grafiek van het aanbod. Hierin gaat het om nog te ontwikkelen bedrijfskavels.

Tabel 10 Aanbod in hectare binnen marktgebied De Grift 2022-2030 (inclusief (plan)aanbod De Grift)

Werkmilieu	Uitgifbaar aanbod		Planaanbod		Totaal
	Direct uitgifbaar	In optie	Regionaal (1 ^e tranche RPW)	Lokaal	
Klassiek-gemengd	-	2,5	13,1	8,5	24 hectare
(Maak)industrie	8,3	8,2	11,5	-	28 hectare
Logistiek	27,3	13,2	48,9	-	89 hectare
Totaal	35,6	23,9	73,5	8,5	141 hectare

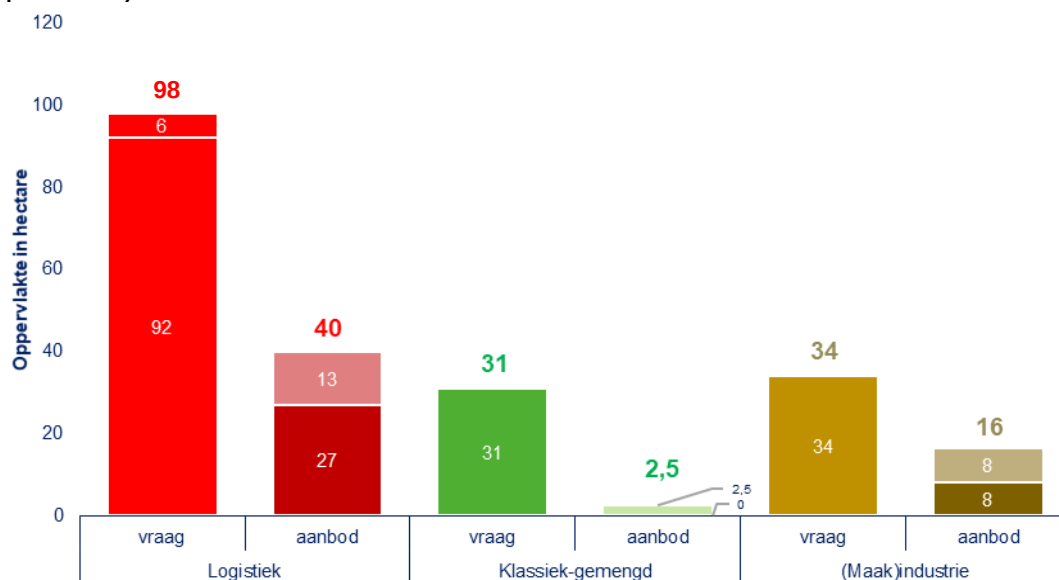
5 Conclusie: Match vraag en aanbod

5.1 Vraag en aanbod per 1 januari 2022

In Figuur 2 is de totale ruimtebehoefte per werkmilieu tot 2030 afgezet tegenover het uitgeefbare aanbod in het marktgebied van De Grift. Dit is dus exclusief het planaanbod in de 1^e tranche van het RPW. De ruimtevraag in het werkmilieu logistiek bestaat uit de uitbreidingsvraag plus de vervangingsvraag van 6 hectare. De overige werkmilieus kennen geen vervangingsvraag. Verder is in de grafiek het beschikbare aanbod met een donkere kleur gemarkeerd en het gereserveerde aanbod (opties) met een lichte kleur.

Uit de confrontatie blijkt dat in alle werkmilieus waarover De Grift beschikt tot 2030 behoefte ontstaat aan nieuw aanbod.

Figuur 2 Regionale vraag-aanbodconfrontatie marktgebied De Grift per 1 januari 2022 (excl. planaanbod). Periode 2022-2030.



5.2 Vraag en aanbod inclusief 1^e tranche ontwikkelruimte RPW

In het RPW Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is geconstateerd dat er in de periode tot 2030 behoefte is aan 120 hectare extra ruimte op bedrijventerreinen. De gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen hebben in het RPW afgesproken dat deze additionele ontwikkelruimte in twee tranches wordt toebedeeld aan de plannen die zowel kwantitatief als kwalitatief voldoen.

Gebaseerd op deze constatering, hebben de Groene Metropoolregio en de Provincie ingestemd met het verdelingsvoorstel van de ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen. Voor een overzicht van plannen in de 1^e tranche verwijzen we naar Tabel 8 en 9 op pagina 15. Het integrale uitbreidingsplan voor De Grift is goedgekeurd door Ecorys aan de hand van een parallel beoordelingsproces.

De extra ontwikkelruimte die in de 1^e tranche aan De Grift is toebedeeld bedraagt 15 hectare voor XXL-logistiek en 8,4 voor regionale bedrijvigheid. Naast het planaanbod zoals deze is afgesproken in het RPW kent De Grift nog 7,9 hectare uitbreiding voor lokale bedrijvigheid (kavels tot 5.000 m²).

Wanneer we deze cijfers naast de vraag-aanbodconfrontatie uit Figuur 2 leggen, concluderen we dat de uitbreiding binnen de prognose valt. Ook als we het planaanbod elders in het marktgebied beschouwen, blijkt dat de ruimtevraag voor ieder werkmilieu nog steeds groter is dan het aanbod. De confrontatie hiervan wordt getoond in Tabel 11 hieronder: 163 hectare ruimtevraag ten opzichte van 141,5 hectare uitgeefbaar aanbod en planaanbod.

Tabel 11 Confrontatie vraag en (plan)aanbod marktgebied De Grift 2022-2030

Werkmilieu	Vraag	Aanbod	
		Uitgeefbaar	Planaanbod
Klassiek-gemengd	31 ha	2,5 ha	21,5 ha
(Maak)industrie	34 ha	16,5 ha	11,5 ha
Logistiek (incl. XXL)	98 ha	40,5 ha	49 ha
Totaal		59,5 ha	82 ha
	163 ha	141,5 ha	

5.3 Eindconclusie

Gemeente Nijmegen hecht bij de ontwikkeling van De Grift veel waarde aan een integrale ruimtelijke afweging. Dit wordt onderstreept in het Stedenbouwkundig raamwerk, dat in deze Ladderonderbouwing meermaals is aangehaald.

Uit de ladderonderbouwing blijkt dat in alle werkmilieus waarvoor De Grift geschikt is (Klassiek-gemengd, (Maak)industrie en Logistiek) ontwikkeling noodzakelijk is om aan de ruimtevraag tot 2030 te kunnen voldoen, omdat de ruimtevraag over deze periode het beschikbare aanbod overstijgt. Bovendien is ongeveer de helft van het aanbod in optie, wat betekent dat zonder ontwikkeling van De Grift in het marktgebied een groter ruimtetekort dreigt. Dit geldt voor zowel regionale bedrijvigheid als voor XXL-logistiek.

Dat er op regionaal niveau sprake is van ruimtetekort, is al geconstateerd in het RPW 2021-2024. Binnen het afsprakenkader van het RPW is de ontwikkelruimte om het ruimtetekort in te vullen toebedeeld aan verschillende bedrijventerreinen in de regio, en zo ook De Grift. De ontwikkelruimte van De Grift bedraagt in de 1^e tranche 8,4 hectare voor regionale bedrijvigheid en 15 hectare voor XXL-logistiek. Buiten dat bestaat het uitbreidingsplan van De Grift ook uit 7,9 hectare voor lokale bedrijvigheid (kavels tot 5.000 m²), waarmee het totale plan op 31,1 hectare uitkomt.

Afgezet tegenover de resultaten uit de vraag-aanbodconfrontatie concluderen we dat uitbreiding van De Grift noodzakelijk is om te kunnen voorzien in de ruimtevraag en dat reeds voldaan is aan de vereiste regionale afstemming.

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas