

Onderzoek werklocaties – belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor het vervolg

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek

1. De werklocaties zijn best goed op orde en complementair aan elkaar:

- De belangrijkste werklocaties zijn: campus Heijendaal en Novio Tech Campus (NTC) en de bedrijventerreinen TPN-West, De Winkelsteeg, Bijsterhuizen, De Grift/Rietgraaf en Brabantse Poort. In totaal 50% van alle banen in Nijmegen zijn op deze werklocaties gevestigd.
- De kwaliteit van de werklocaties is goed op orde. Zorgpunt zit vooral bij aanbod aan elektrische energie. Het Ondernemersfonds ondersteunt bedrijvenverenigingen met verdere professionalisering en het op peil houden van de werklocaties.
- De leegstand op de locaties is laag (5% frictieleegstand). Er is vooral behoefte aan kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte (tussen de 350 m² en 2.500 m²). De verwachting is dat de vraag gaat groeien en de Nijmeegse markt op slot zal raken.
- Goede doorstroming biedt kansen. Dat geldt vooral voor beter benutten van De Winkelsteeg en groei van NTC en TPN-West (op m.n. het Engie-terrein).

2. Economische diversiteit is onze kracht

De economische structuur kent twee gezichten. Het gaat daarbij enerzijds om de medische zorg en innovaties in Healte & Hightech en anderzijds om de (boven-)regionale functie als draaischijf in logistieke en productieketens. Daarnaast bestaat ook nog een grote variëteit aan bedrijven die er voor zorgt dat beide sectoren kunnen floreren. De voordelen van de gevarieerde structuur zijn:

- De economie is minder kwetsbaar bij tegenslag in een bepaalde sector
- Er is een diversiteit in banen voor praktisch en theoretisch opgeleiden
- Dit draagt bij aan kruisbestuiving tussen sectoren.

Opmerkelijke feitjes: we hebben één van de Top 3 binnenhavens, hebben een logistieke knooppuntfunctie, beschikken over veel lokaal geworteld MKB, bieden ook ruimte voor creatieve ondernemers, maken grote binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen mogelijk.

3. De werklocaties zijn belangrijk voor mensen van alle opleidingsniveaus

De afgelopen 10 jaar is het aantal banen in Nijmegen gegroeid met 12.000 banen tot 110.500 banen. Dit is groter dan de Nijmeegse beroepsbevolking (104.900). Nijmegen heeft een werkgelegenheidsfunctie voor de regio. Er is een grote uitgaande pendel (meer dan 50% werkt buiten Nijmegen), maar de inkomende pendel is nog groter. De werklocaties in Nijmegen zorgen voor 52.700 banen.

Werklocatie	Totaal banen	Opleidingsniveau (indicatie)		
		Laag	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%)

De Nijmeegse beroepsbevolking is zo opgebouwd dat 13% praktisch opgeleid, 29% middelbaar opgeleid, en 58% hoogopgeleid is. Dit lijkt goed aan te sluiten met de verdeling op de werklocaties: 16 % praktisch opgeleid, 34% middelbaar opgeleid en 50% hoog opgeleid.

Kijkend naar de sectoren op de werklocaties, valt op dat:

- de sectoren industrie & bouwnijverheid grotendeels gevestigd zijn op bedrijventerreinen (76% respectievelijk 59%)
- het aandeel van de industrie relatief klein is (6%) maar uitgedrukt in de absolute hoeveelheid banen groot (6.470).

In tegenstelling tot de landelijke trend van krimp blijft de Nijmeegse beroepsbevolking komende jaren stabiel. Het aantal woningen en dus ook inwoneraantal blijft groeien met 12.700 woningen resp 20.700 inwoners tot 2030. Een evenwichtige woon-werkbalans biedt veel voordelen (mobiliteitsontwikkelingen, basis voor voorzieningenstructuur etc). De banenpotentie op de huidige werklocaties wordt geschat op 4.500 tot 5.000 nieuwe banen, met name op Winkelsteeg, het Engie-terrein en De Grift.

Nijmegen heeft een relatief jonge beroepsbevolking. De groei van deze beroepsbevolking is volledig toe te schrijven aan toename van hoogopgeleiden door de aantrekkingskracht van de hogeronderwijs-instellingen. Hier ligt een relatie naar de beide campussen NTC en Heijendaal. Er bestaat een daling van het aantal praktisch opgeleiden, die het relatief ook moeilijk hebben op de arbeidsmarkt. Bedrijventerreinen als TPN West, Bijsterhuizen en de Grift bieden veel werk aan praktisch opgeleiden.

4. *Risico van mismatch vraag-aanbod*

In de afgelopen 10 jaar is er gemiddeld 4 tot 6 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven. De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) verwacht voor de regio tot 2030 een uitbreidingsvraag van 150 tot 280 hectare. De berekende uitbreidingsvraag voor Nijmegen bedraagt 30 tot 60 ha tot 2030. Dit is exclusief eventuele, additionele ruimtevraag voor duurzame energie of circulariteit. Denk aan transformatorstations, (mega) batterijopslag, lokale energiesystemen, laadinfrastructuur en bouwlogistiek. In potentie is de circulaire economie een grote ruimtevrager. Voor het inzamelen, repareren en recyclen van materialen is veel ruimte nodig, zowel fysiek als in milieuruimte. De omvang van dergelijke ruimtevraag is nog niet bekend.

Er is onvoldoende ruimte op de werklocaties om deze mogelijke vraag te faciliteren. Eind 2023 was er nog ongeveer 4,5 hectare aan hard (onherroepelijk vastgesteld) aanbod beschikbaar in Nijmegen (verspreide kavels op TPN-West, Winkelsteeg en De Grift). Daarnaast is er nog “zacht planaanbod”. 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 en slechts 12 hectare vrij beschikbaar is. De locatie biedt wel goede kansen om diverse (watergebonden) bedrijvigheid ruimte te bieden.

Aan de slag met het vervolg

Opstellen van een locatieprofiel per werklocatie

In de bijlage Verdieping Profiel & Toekomstbeeld Werklocaties gaat BCI in op de belangrijkste ontwikkelingsmogelijkheden voor de 7 werklocaties. Deze verdieping gaat specifiek in op de hoofdlijnen van de uitgangssituatie economie en ruimtegebruik, de kansen en opgaven, de lopende plannen en initiatieven, het toekomstbeeld 2024, en het handelingsperspectief per werklocatie. Voor alle werklocaties geldt: herontwikkeling, duurzaam economisch én ruimtelijk gebruik, en het plaatsen van de juiste bedrijven op de juiste plaatsen zijn belangrijke thema's voor de toekomst. Dit vraagt om het opstellen van locatieprofielen per werklocatie, de juiste keuzes maken in de omgevingsvisie en tenslotte de juiste afwegingskaders opnemen in het omgevingsplan.

In het onderzoek worden daarnaast **vijf strategische aanbevelingen** gepresenteerd waarmee we aan de slag gaan:

1. Maak beter gebruik van bestaande bedrijventerreinen

Aanbeveling: genoeg fysieke ruimte, energiebeschikbaarheid, stikstofruimte en arbeidsmarkt worden steeds meer een vestigingsplaatsfactor van belang. Al deze aspecten verdienen aandacht. Er ontbreekt een strategie om initiatieven voor herontwikkeling aan te jagen. Veroudering van een terrein speelt slechts op specifieke delen van een terrein. Het advies is om de potentie voor herstructurering van delen van terreinen in kaart te brengen en de mogelijkheid te verkennen van de haalbaarheid van een organisatiestructuur die een herontwikkeling op gang kan brengen..

Vervolg: deze aanbeveling pakken we op en werken we verder uit. We komen met een aanpak voor de werklocaties. Elementen in deze aanpak: het opstellen van werkprofielen per locatie (te beginnen met Winkelsteeg en TPN-west), het opstellen van een uitgiftestrategie, het verkennen van een organisatievorm voor het aanjagen van herontwikkeling, een acquisitietafel. We betrekken daarbij grond- en vastgoedeigenaren, bedrijventerreinverenigingen en ECN.

Een nieuwe aanpak voor werklocaties vraagt om nóg betere samenwerking, zowel intern gemeente als met externe marktpartijen en kennispartners. Voorbeeld van een thema waar nu al aandacht op zit: goede bereikbaarheid van de werklocaties. Ambitie vanuit het mobiliteitsbeleid is om het zoveel mogelijk voorkomen van korte ritten in de stad te voorkomen en bewoners uit Nijmegen te stimuleren om te kiezen voor aan andere vervoerswijze dan de auto. Dit willen we o.a. bereiken via de "Werkgeversaanpak".

2. Versterk je (boven-)regionale logistieke knooppuntfunctie

Aanbeveling: Er is een aanhoudende vraag naar ruimte vanuit de logistieke sector én er is een grote opgave voor verdere verduurzaming. Meer transport over het water, sluit ook aan bij de circulaire opgave. Initiatieven zijn er: multimodaal vervoer via Port of Nijmegen, uitbreiding containerterminal, ruimte voor XXL-logistiek op de Grift 15 ha), doortrekken A15. Nieuwe uitdagingen: (schuif)ruimte creëren, ruimte voor tank- en laadfaciliteiten op of nabij je werklocaties, oprichten grondstoffen hubs, zorgen voor voldoende ruimte voor watergebonden logistieke activiteiten.

Vervolg: deze aanbeveling sluit aan bij de huidige werkwijze rond logistiek. Deze sector behoort nu al tot de sectoren uit de EV, waar de focus op ligt. De komende tijd gaat extra aandacht uit naar verduurzamen van de sector en de ontwikkeling van nieuwe meters op de Grift. Belangrijkste vraagstuk is het energievraagstuk. De 30 hectare nieuwe meters op De Grift bestaan uit 15 hectare voor XXL-logistiek en 15 hectare gemengd lokaal/regionaal. De nieuwe meters worden via een tender in de markt gezet. Een tender biedt mogelijkheden om voorwaarden te stellen rond omvang kavels, duurzaamheid, meerlaags ruimtegebruik, beeldkwaliteitsplan én aantal werkenden.

3. Strategische ruimte voor circulaire economie en energietransitie

Aanbeveling: Gaat met name over TPN-west. De transitie naar een circulaire economie gaat grotendeels plaatsvinden op bedrijventerreinen. De circulaire logistieke ketens, de be-werking van materialen en circulaire (maak)industrie vragen ook in de toekomst om milieuruimte die alleen op de bedrijventerreinen te vinden is. Daarbij uiteraard wel lettend op het beperken van omgevingseffecten door innovatieve oplossingen bij bedrijven om geluid, geur en stof zoveel mogelijk te reduceren. 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. Te onderzoeken optie: Bedrijven die ook op een andere werklocatie passen (op basis van een (lagere) milieuhindercategorie) geen voorrang geven als er bedrijfsruimte of een kavel beschikbaar komt. De

kosten voor herontwikkeling verschillen per case, dit hangt onder andere af van de aankoopprijs, saneringskosten, type vastgoed, kwaliteit en duurzaamheid van nieuwbouw.

Vervolg: We gaan door op de ingeslagen weg. Circulariteit en energietransitie zijn nu al thema's die met voorrang worden opgepakt (actielijn binnen de Economische Visie). TPN-west heeft daarbij nu al een leidende positie ten opzichte van de andere werklocaties. TPN-West heeft een belangrijke rol als knooppunt voor circulaire grondstoffen, als logistiek knooppunt, en als schakel in het toekomstige energienetwerk. We stellen een "ruimtelijk economisch raamwerk" op voor TPN-west (met o.a een "vlekkenplan"). Dit plan kan als afwegingskader worden gebruikt voor de vestigingen in de toekomst.

4. Doorontwikkelen van innovatieve omgevingen.

Aanbeveling: Nu al ligt de focus in ons economisch beleid op het versterken van het health en hightech ecosysteem op de Noviotech Campus (NTC) en Campus Heijendaal. We zoeken daarbij actief de samenwerking met de kennisinstellingen, uitvoeringsorganisaties en het bedrijfsleven. En werken aan het versterken van de samenwerking en onderlinge verbinding tussen beide campussen.

Vervolg Het versterken van de succesfactoren en het streven naar een goede doorgroei is hier dan ook erg belangrijk. We gaan door op de ingeslagen weg. Deze aanbeveling sluit aan bij de huidige werkwijze zoals vastgesteld in het actieplan health & hightech en de actielijnen innoveren en excelleren in de Economische Visie. Ten behoeve van de doorontwikkeling van beide campussen is een verdere aanscherping van het inhoudelijke profiel voor typen bedrijvigheid op de campussen wenselijk. Daar wordt op dit moment door de campussen aan gewerkt. De gewenste economische relaties tussen de Noviotech Campus, Campus Heijendaal en de andere werklocaties in Nijmegen en de regio kan nog concreter gemaakt worden. De campussen zijn de brandpunten voor deze innovatieve ecosystemen, maar ook elders is (productie)ruimte nodig.

Voor Campus Heijendaal wordt samen met de campuspartners (Radboud Universiteit, Radboudumc en Hogeschool van Arnhem en Nijmegen) gewerkt aan een gebiedsvisie. Ook worden met beide campussen stappen gezet om de onderlinge samenwerking te verbeteren en tot een gezamenlijke actieagenda te komen, bijvoorbeeld op het vlak van community management.

5. Meer en betere functiemenging

Aanbeveling: ga zorgvuldig om met het inpassen van kleinschalige bedrijfsruimte in een gemengd stedelijk gebied. Er is voldoende markt, nu nog de plekken waar betaalbaarheid en functionaliteit goed geborgd kunnen worden.

Vervolg: Winkelsteeg is uiteraard hét voorbeeldproject als het gaat om functiemenging. We zien in de praktijk hoe lastig het realiseren van de werkopgave is. We willen ook in andere wijken de wijkeconomie stimuleren, voor zover dit aansluit bij een betere leefbaarheid in de wijk. De recent gerealiseerde werklocatie Vasim/Nyma is een voorbeeld van het creëren van een aantrekkelijke werkomgeving in de directe nabijheid van woonwijken. Een ander voorbeeld is het mogelijk maken van wijkeconomie in leegstaande garageboxen.

Uitdagingen en dilemma's

Toekomstige ontwikkeling van banen vraagt om ruimte voor economie

De gemeente Nijmegen (en ook de regio) heeft te maken met een grote 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 aantrekkelijke banen, dan is een evenwichtige economische ontwikkeling noodzakelijk met arbeidsplaatsen voor zowel praktisch geschoolden als voor theoretisch opgeleiden. Door 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 tegelijkertijd een goede basis om het voorzieningenniveau verder te versterken. Denk daarbij aan OV-voorzieningen, het winkelaanbod, culturele instellingen, sportvoorzieningen, woonzorg en onderwijs.

Nijmegen heeft een goede basis aan werklocaties met veel variëteit. De Nijmeegse werklocaties zijn complementair aan elkaar en belangrijke plekken als het gaat om aantal banen. We zetten de komende jaren in op behoud, het versterken en toekomstbestendig maken van onze werklocaties.

Tegelijkertijd zullen we onze werkopgave steeds meer regionaal moeten oppakken.

De vraag naar ruimte op werklocaties neemt ook de komende jaren volgens de prognoses toe. Tegelijkertijd is er in Nijmegen en in de regio sprake van een toenemende druk op de beschikbare ruimte. Voor de komende 10 jaar is de verwachte vraag naar bedrijventerreinen groter dan het aanbod. Het aanbieden van voldoende ruimte wordt steeds meer een vraagstuk dat niet alleen in onze stad, maar in de regio moet worden opgepakt. Dit begint met het maken van afspraken over nieuwe werklocaties en herstructurering/intensivering in het RPW en actief overleg met collega-wethouders in GMR en het Rijk van Nijmegen. Het realiseren van ruimte door herstructurering van bestaande werklocaties is in de praktijk niet eenvoudig.

Kiezen voor een strategisch werklocatiebeleid kan op de korte termijn botsen met vastgoedwaarden

Dit kan meer risico voor planontwikkelaars betekenen: woon-meters zijn eenvoudiger verkoopbaar dan werk-meters. Het zal dus niet vanzelf gaan, het is belangrijk dat we als gemeente regie voeren over het gewenste aantal vierkante meters voor commerciële functies om niet alleen de woondoelstellingen, maar ook de werkgelegenheidsdoelstellingen in de stad te behalen.

Integrale afweging in de omgevingsvisie vindt nog plaats en kan leiden tot andere keuzes

In de omgevingsvisie worden alle verschillende ruimteclaims in samenhang afgewogen. Dat betekent dat de aanbevelingen van het werklocatieonderzoek ook in samenhang worden afgewogen. Het gevolg kan zijn dat de aanbevelingen niet een-op-een kunnen worden opgevolgd.

Netcongestie is een rem op nieuwe ontwikkelingen

De (door)ontwikkeling van werklocaties ondervindt hinder van drukte op het stroomnet, in ieder geval tot 2030. Uitbreiding van bedrijven die verder gaat dan hun gecontracteerd elektriciteitsvermogen, of aanleg van nieuwe bedrijventerreinen (zoals De Grift) is daarmee op dit moment alleen mogelijk als het netneutraal is.

Op 18 oktober 2023 maakte netbeheerder TenneT de resultaten bekend van het congestieonderzoek op het hoogspanningsnet in Gelderland, Flevoland en Utrecht. In Gelderland blijkt geen extra stroomcapaciteit beschikbaar voor nieuwe aanvragen voor grootverbruikers (lees bedrijven) vanaf 17 november 2022 en dat zal zo blijven tot 2030. Dit kan individuele bedrijven belemmeren bij uitbreiding, verhuizing en/of het elektrificeren van bestaande bedrijfsprocessen, bijvoorbeeld als onderdeel van verduurzamingsdoelen.

Sinds 1 februari jongstleden blijkt uit informatie van TenneT dat collectieve afspraken op werklocaties om in zogeheten smart energyhubs tot slimme oplossingen te komen voor netcongestie, zoals speelt voor TPN West, slechts in zeer beperkte mate mogelijk zijn in deze periode. De komende maanden wordt meer duidelijkheid verwacht in hoeverre maatwerkoplossingen mogelijk zullen zijn.

In een gemeentelijk Masterplan Netcongestie wordt de netcongestie verder in kaart gebracht, met oplossingen en keuzes.