

MEMO

Aan : ECN/IKN
Van : Stec Groep, Jasper Beekmans & Marijn Bruurs
Datum : 16 maart 2020
Onze referentie : 20.087
Onderwerp : Strategische onderbouwing zienswijze Omgevingsvisie Nijmegen

Inleiding

De gemeente Nijmegen heeft een ontwerp Omgevingsvisie 2020-2040 'Stad in Beweging' ter inzage gelegd. In dit ontwerp worden de bedrijventerreinen Oost-Kanaalhavens en de Winkelsteeg volledig aangewezen als transformatiegebieden. Dit wordt o.a. als volgt beschreven.

ONTWERP OMGEVINGSVISIE 2020-2040 'NIJMEGEN STAD IN BEWEGING'

"Voor onder meer de maakindustrie en logistieke dienstverlening ontwikkelen we in overleg met de regio het bedrijventerrein de Grift. Het Engieterrein herontwikkelen we voor watergebonden bedrijvigheid en bedrijven die duurzame energie opwekken. En bij de Novio Tech Campus en de Campus Heyendaal richten we ons op herontwikkeling, intensivering en functiemenging van nieuwe kavels. In Winkelsteeg onderzoeken we of we door herstructurering of revitalisering, intensivering en transformatie ruimte kunnen vinden om in de vraag naar gemengd stedelijke milieus en bedrijvigheid te voorzien." (pagina 46)

"We zien een samenballing van opgaven rondom het Maas-Waalkanaal. Hierbij zetten we in op intensivering en transformatie van de huidige (...) werkgebieden Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens. Door de Kanaalzone tot ontwikkeling te brengen, werkt de gemeente Nijmegen aan een betere verbinding van Dukenburg en Lindenholt met de rest van de stad (...). Door de leefomgeving aantrekkelijker te maken met gevarieerdere wijken die rijker aan voorzieningen worden, verkleint de psychologische afstand tussen Dukenburg en Lindenholt en de rest van de stad." (pagina 87, alinea 'Zone Maas-Waalkanaal')

"Bij transformaties en herontwikkeling van bedrijventerreinen streven we naar groei van de werkgelegenheid. De bestaande bedrijven zorgen namelijk voor diversiteit in werkgelegenheid en een sterke stedelijke economie. Daarnaast zijn 'stadsverzorgende' bedrijven van groot belang voor de stad en haar inwoners. Bovendien leidt voldoende werk in de stad tot minder vervoersbewegingen. Daarom vinden we ook dat nieuwe toekomstbestendige wijken plek moeten bieden aan zowel wonen als werken. Ons motto is dan ook verdicht en vermeng, en behoud werkfuncties in de stad." (pagina 87, alinea 'Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens')

Een aantal belangenbehartigers (o.a. ECN, IKN) van het Nijmeegs bedrijfsleven (hierna: de ondernemers) herkent de door hen aangeleverde input niet goed in het ontwerp en zal een zienswijze indienen. In deze rapportage leest u onze strategische onderbouwing voor deze zienswijze.


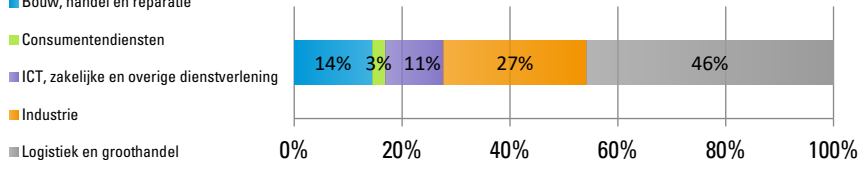
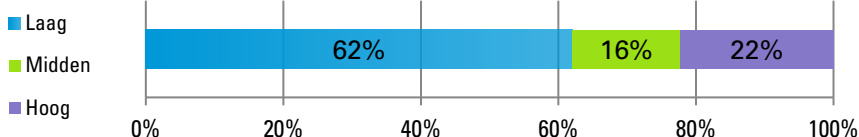
We onderscheiden vier belangrijke argumenten die ervoor pleitten zeer zorgvuldig om te gaan met de bestaande bedrijventerreinen Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens:

1. Oost-Kanaalhavens en Winkelsteeg hebben hoge sociaaleconomische waarde
2. Trends en ontwikkelingen bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt: Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens kunnen hierop goed inspelen
3. Op veel plekken begint schaarste aan bedrijventerreinen te ontstaan
4. Alternatief aanbod de Grift sluit niet aan bij vestigingseisen bedrijven en werknemers

1. Oost-Kanaalhavens en Winkelsteeg hebben hoge sociaaleconomische waarde

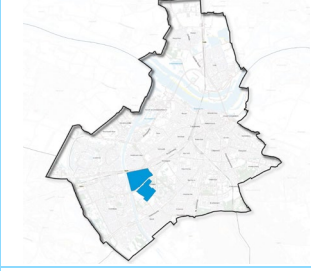
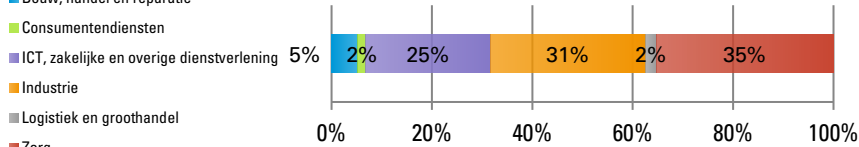
We starten met een korte schets van belangrijkste sociaaleconomische kenmerken van de terreinen.

Profiel van bedrijventerreinen Oost-Kanaalhavens

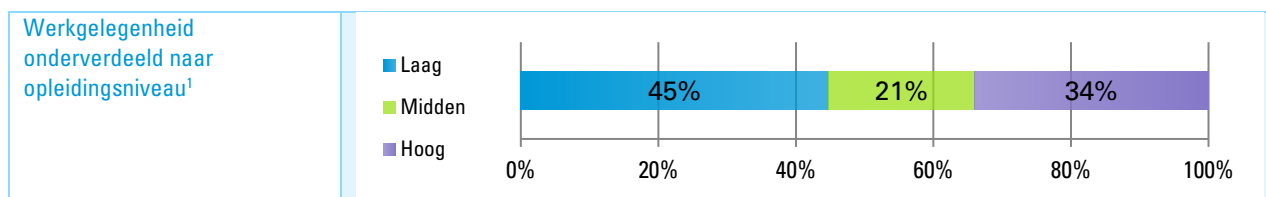
Ligging in de gemeente	Belangrijkste kenmerken
	<p>Gebruiksmogelijkheden Oost-Kanaalhavens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven tot maximaal milieucategorie 5.2 (op de watergebonden kavels); • Maximaal bebouwingspercentage van 75%; • Maximale bouwhoogte van 18 meter. <p>Profiel van Oost-Kanaalhavens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op Oost-Kanaalhavens is circa 93 hectare uitgegeven en nog 1,4 hectare uitgeefbaar • Oost-Kanaalhavens is een grootschalig, industrieel terrein met ontsluiting via het water • Oost-Kanaalhavens wordt gekenmerkt door zwaardere industriële bedrijven die gebruik maken van de ontsluiting via het water (metaalrecycling, opslag oliën, asfaltproductie, etc.)
<p>Werkgelegenheid onderverdeeld naar sectoren</p> <p>Totale werkgelegenheid: Circa 3.500 banen</p>	
<p>Werkgelegenheid onderverdeeld naar opleidingsniveau¹</p>	

Stec Groep op basis van diverse bronnen (o.a. IBIS, LISA), 2020

Profiel van bedrijventerreinen De Winkelsteeg

Ligging in de gemeente	Belangrijkste kenmerken
	<p>Gebruiksmogelijkheden de Winkelsteeg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven tot maximaal milieucategorie 4; • Maximaal bebouwingspercentage van 50%; • Maximale bouwhoogte van 25 meter. <p>Profiel de Winkelsteeg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de Winkelsteeg is circa 84 hectare uitgegeven en nog 8,1 ha uitgeefbaar • Van de 8,1 hectare uitgeefbare grond is circa 3,5 hectare in particulier bezit • De Winkelsteeg wordt gekenmerkt door NXP en de Novio Tech Campus en is o.a. ontsloten via station Nijmegen Goffert;
<p>Werkgelegenheid onderverdeeld naar sectoren</p> <p>Totale werkgelegenheid: Circa 8.500 banen</p>	

¹ Op basis van de Beroepenclassificatie (ISCO en SBC), gebruikt door het CBS. Hierin wordt onderscheid gemaakt in (1) laag niveau: basis onderwijs, vmbo, eerste 3 leerjaren havo/vwo en entreeopleiding, voormalige assistentenopleiding (mbo1). (2) Middelbaar niveau: bovenbouw van havo/vwo, basisberoepsopleiding (mbo2), vakopleiding (mbo3), middenkader- en specialistenopleidingen (mbo 4) en (3) hoog niveau: hbo of wo opgeleiden. Deze indeling is gemaakt op SBI-codering en kan uiteraard afwijken op het niveau van individuele bedrijven. De indeling geeft desondanks een betrouwbare indicatie van opleidingsniveau van werknemers per terrein.



Stec Groep op basis van diverse bronnen (o.a. IBIS, LISA), 2020

Circa 25% van Nijmeegse banen op bedrijventerreinen; veel laaggeschoolde en kwetsbare arbeidsplaatsen

In de gemeente Nijmegen bevindt ongeveer 25% van alle werkgelegenheid zich op bedrijventerreinen. Landelijk zijn bedrijventerreinen goed voor circa 30-35% van de werkgelegenheid. Het percentage van 25% is gemiddeld voor stedelijke gebieden. Van de twaalf (formele) bedrijventerreinen in Nijmegen zijn Oost-Kanaalhavens en de Winkelsteeg veruit de grootste en belangrijkste. Niet alleen in termen van werkgelegenheid, maar juist ook voor banen voor lager opgeleiden. Deze kwetsbare banen zijn relatief oververtegenwoordigd in de op Oost-Kanaalhavens grote sectoren logistiek & groothandel, industrie en bouw, handel & reparatie. In totaal is op Oost-Kanaalhavens ongeveer 62% van de werkgelegenheid geschikt voor lager opgeleiden. De Winkelsteeg geeft een wat gemengder beeld, onder andere door de aanwezigheid van NXP. Ongeveer 45% van de werkgelegenheid is geschikt voor lager opgeleiden. 21% is geschikt voor middelbaar opgeleiden en 34% voor hoger opgeleiden. Het aandeel banen van de zorg is hoog op Winkelsteeg. Dit verklaart voor een deel het hoge aandeel lager en middelbaar opgeleiden. Dit personeel is hier echter vooral ingeschreven niet feitelijk werkzaam, in verband met de vestiging van een hoofdkantoor van een GGZ instelling (het ziekenhuis valt buiten de contour van het bedrijventerrein en is in deze cijfers niet meegenomen).

Oost-Kanaalhavens en Winkelsteeg goed voor meer dan de helft van alle banen op bedrijventerreinen

Beide bedrijventerreinen huisvesten meerdere grote bedrijven en voorzien samen circa 53% van alle werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen. En dit op maar een derde van het totaal uitgegeven areaal bedrijventerreinen in de gemeente. De terreinen worden dus relatief arbeidsintensief gebruikt. In absolute aantallen gaat het over circa 12.000 banen. Dit betreft ongeveer 12% van de totale werkgelegenheid in Nijmegen.

Bedrijventerrein Oost-Kanaalhavens biedt waardevolle watergebonden kavels en potentie voor circulariteit

De kavels die direct aan de haven van het Maas-Waalkanaal liggen beslaan ongeveer 55 hectare (groen gearceerde gronden in figuur 1). Dit is ongeveer 59% van de totale oppervlakte van het bedrijventerrein Oost-Kanaalhavens. De haven en watergebonden kavels op de Oost-Kanaalhavens zijn erg waardevol en naast de kavels aan de Noord-Kanaalhaven ook de enige watergebonden kavels in de gemeente Nijmegen.

In de meest recente regionale monitoring bedrijventerreinen voor de regio Arnhem-Nijmegen (Ecorys, september 2019) wordt geconstateerd dat de regio geen uitgeefbare hectares watergebonden bedrijventerrein heeft. Een van de adviezen voor de regio is om in te zetten op ontwikkeling van watergebonden kavels. De provincie stimuleert deze ontwikkeling als er een link met duurzaamheid en circulariteit is.

In de circulaire economie is veel ruimte weggelegd voor bedrijven actief in de recycling of 'waste management'. Uit eerder onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat ook de logistieke component belangrijke bijdrage levert aan de activiteit 'waste management'. Het gaat om distributieactiviteiten (inzameling van reststromen; distribueren van reststromen) en ruimte voor opslag en verzameling van goederen. Op Oost-Kanaalhavens zijn veel bedrijven met potentie voor circulariteit. Ongeveer 25% van de werkgelegenheid

valt in sectoren die een hoge circulaire potentie hebben. Het gaat om werkgelegenheid in de voedingsmiddelenindustrie, afvalinzameling, -behandeling, -sanering en/of de bouwnijverheid.

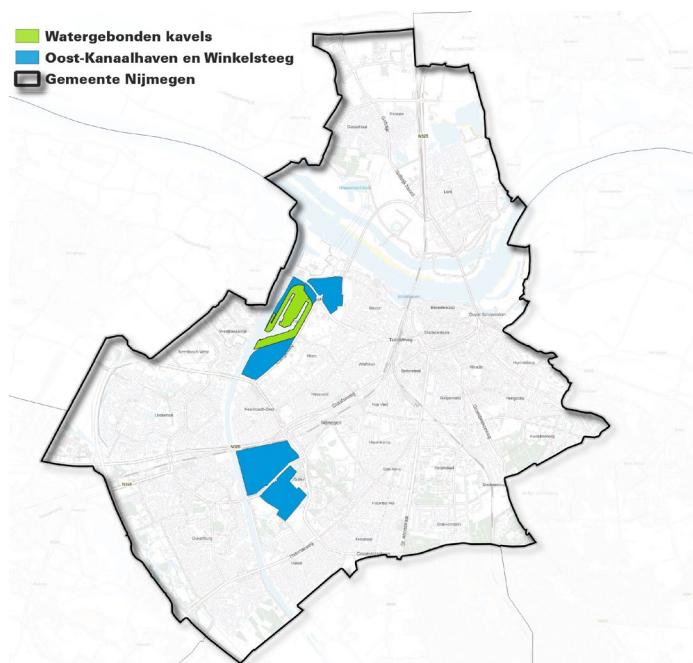
Ook gezien ontwikkelingen in de industrie en verduurzaming van transport (zie ook volgende paragraaf) kwalificeren we het watergebonden bedrijventerrein Oost-Kanaalhavens als zeer waardevol voor niet alleen de Nijmeegse, maar ook de (boven)regionale economie.

Eind 2019 kwam Brabant Advies (de adviesraad van de provincie) met een advies over het belang van werklocaties. Een van de adviezen luidt: *“sorteer voor op toekomstige circulariteit met ‘no regret’ strategie. Zorg ervoor dat multimodaal ontsloten bedrijventerreinen in de hoge milieucategorieën niet van functie veranderen en beschikbaar blijven voor opslag en verwerking van laagwaardige producten”*.² Het zijn juist bedrijventerreinen als Oost-Kanaalhavens en (delen van) de Winkelsteeg die aan dit profiel voldoen. Dit advies is weliswaar voor Brabantse bedrijventerreinen uitgebracht, maar is zeker ook buiten de grenzen van die provincie van toepassing.

ONDERZOEK ‘GELDERSE BEDRIJVENTEREINEN: KLAAR VOOR DE TOEKOMST?’

In 2019 zijn in opdracht van de provincie Gelderland alle Gelderse bedrijventerreinen beoordeeld op toekomstbestendigheid. De resultaten van het onderzoek zijn niet openbaar per bedrijventerrein, maar het is interessant om te weten hoe toekomstbestendig Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens volgens dat onderzoek zijn. Zie voor het onderzoeksrapport met resultaten op totaalniveau: [hier](#)

Figuur 1: Watergebonden kavels Oost-Kanaalhavens



Bron: Kadastralekaart, 2020; IBIS Gelderland, maart 2020; Bewerking Stec Groep, 2020.

Conclusies

- Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens vertegenwoordigen een aanzienlijke sociaaleconomische waarde. 12% van alle banen in Nijmegen ligt op deze terreinen. Waarvan een groot deel (circa 50-60%) bij

² Brabant Advies ‘BRABANTSE WERKLOCATIES TOEKOMSTPROOF’, september 2019. Uitgebracht aan het College van Gedeputeerde Staten Noord-Brabant/dhr van Merriënboer (EZ).

kwetsbare groepen werknemers die laag tot middelbaar zijn opgeleid. Deze banen behouden is vanuit sociaal economisch oogpunt zeer belangrijk.

- Oost-Kanaalhavens in het bijzonder biedt ruimte aan watergebonden kavels. Deze zijn in de regio zeer schaars.
- Door de ligging aan het water en het type bedrijvigheid dat er gevestigd is, kan Oost-Kanaalhavens in potentie een grote rol spelen in de circulaire economie.

2. Trends en ontwikkelingen bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt: Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens kunnen hierop goed inspelen

Voor een uitgebreide uitleg van de betekenis en impact van verschillende trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen en in het bijzonder op Oost-Kanaalhavens en de Winkelsteeg verwijzen we naar de bijlage. In deze paragraaf behandelen we beknopt de trends en ontwikkelingen en waarom we vinden dat beide bedrijventerreinen zo geschikt zijn om op deze trends in te spelen.

Reshoring: behoefte aan industriële locaties

Steeds meer bedrijven halen productie terug uit lagelonenlanden of denken hierover na. Andere bedrijven kiezen er bewust voor om productie in Nederland te houden en juist niet te verplaatsen naar het buitenland. Belangrijke redenen hiervoor zijn veranderingen in de markt (klanten vragen bijvoorbeeld vaker om maatwerk, hoge kwaliteit en korte levertijden), veranderingen in het productieproces (kwaliteitsbeheersing), inzicht in kosten en/of de kenmerken van het productieland (taal- en cultuurbarrières of bescherming van intellectueel eigendom) en zekerheid in de aanvoerketen.

Smart industry (de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie via slimme sensoren, big data en 'the internet of things') werkt reshoring in de hand. Dit zorgt voor meer ruimtevraag en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen. Er zit meerwaarde in de fysieke clustering van partijen in de keten, om zo faciliteiten en kennis te delen. De bedrijventerreinen Oost-Kanaalhavens en de Winkelsteeg hebben een belangrijk aandeel banen in de industrie, vaak in hogere milieucategorieën. Deze terreinen zijn daarom belangrijk om te voorzien in voldoende kwalitatief aanbod voor verschillende bedrijven in de kennis- en productieketen van maakbedrijven. We verwachten dat de ruimtevraag vanuit dit type bedrijvigheid groot zal blijven.

Mengen: locatie rond station de Goffert en zuidelijke rand Winkelsteeg geschikt voor verkleuring

Steeds meer bedrijven willen hun werknemers een prettige, gezonde en inspirerende werkomgeving bieden. Een goede bereikbaarheid met OV wordt voor jongere werknemers zonder auto steeds belangrijker. Treinstation Nijmegen Goffert biedt deze goede bereikbaarheid. Toevoegen van (horeca)voorzieningen en eventueel woningen rond het station zouden tot een gewild werkmilieu kunnen leiden. De bedrijven die nu al dichtbij het station gevestigd zijn, zijn over het algemeen goed te mengen met dit soort functies.

Ook delen van de Winkelsteeg tussen Weg door Jonkerbos en Nieuwe Dukeburgseweg zijn, uitgaande van de nu gevestigde bedrijvigheid, relatief goed te mengen. Hier zitten vooral zorg- en dienstverlenende bedrijfsfuncties. Bovendien worden de gronden vrij ruimte extensief gebruikt waardoor mogelijkheden voor intensivering in de vorm van woon-werken mogelijk zijn.

We zien dus wel degelijk mogelijkheden voor mengen, maar slechts aan de randen van het bedrijventerrein de Winkelsteeg. Deze randen kunnen zo ook een natuurlijke buffer vormen richting de wat zwaardere bedrijvigheid op het bedrijventerrein. Het gebied dat wij geschikt achten voor het mengen van functies is daarmee een stuk kleiner dan de omgevingsvisie voorstelt. De omgevingsvisie wijst namelijk het hele bedrijventerrein als potentiële menglocatie aan. Om bedrijven investeringszekerheid te bieden en te

garanderen dat bedrijven ook de goede lange termijn beslissingen kunnen maken is het cruciaal om maatwerk te leveren³.

Circulaire economie: behoefte aan HMC en watergebonden

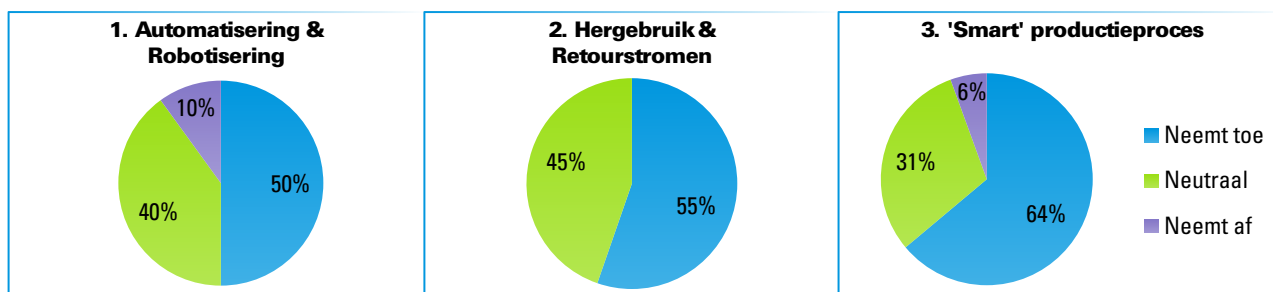
Over het algemeen verwachten we als gevolg van de circulaire economie meer ruimtevrage vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). We zien het aandeel van industrie in de grote locatiedynamiek in Nederland flink stijgen van 15% (2010) naar 20% (2017). Dit aandeel groeit door naar zo'n 25% in de komende tien jaar. Investerings vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utiliteiten, zoals elektriciteit of warmte.

Automatisering en robotisering: bedrijven gaan investeren, werkgelegenheid groeit

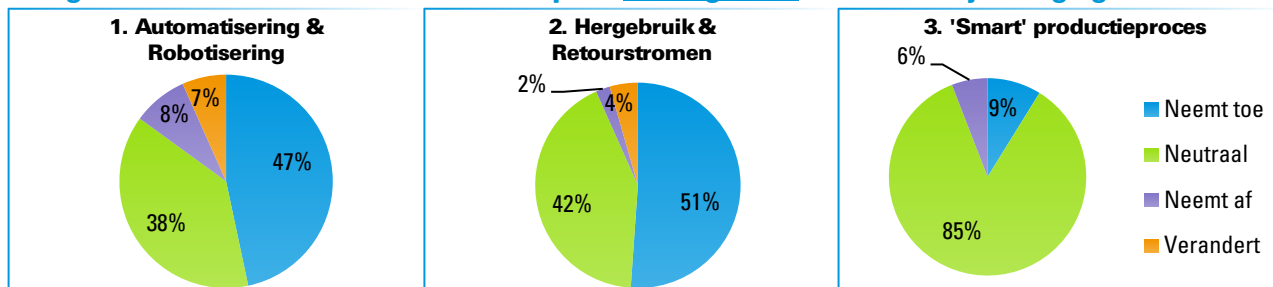
Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevrage, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons onder vele tientallen bedrijven uit deze sectoren in Gelderland⁴, laat zien dat 70% van deze bedrijven in de komende drie jaar verwacht te investeren in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing met robots. 47% van de bedrijven verwacht hierdoor meer ruimte nodig te hebben; slechts 8% verwacht een afname.

50% van de bedrijven verwacht bovendien dat robotisering leidt tot meer werkgelegenheid, vooral voor hoogopgeleiden. Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties bij hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Tegelijkertijd worden sommige bedrijven ook 'honkvaster' door hoge investeringen in productielijnen.

Vraag: In welke mate heeft de trend effect op de werkgelegenheid binnen uw bedrijf/vestiging?



Vraag: In welke mate heeft de trend effect op het ruimtegebruik van uw bedrijf/vestiging?



Bron: Sectorrapport Industrie Gelderland, Stec Groep, 2018

We concluderen op basis van deze resultaten dat de majeure trends volgens bedrijven nauwelijks een negatief effect gaan hebben op werkgelegenheid. Sterker nog, het merendeel van bedrijven verwacht een

³ Voor meer uitleg waarom een zorgvuldige afweging van het mengen van wonen en werken op bedrijventerreinen nodig is, zie ook: <https://www.vastgoedmarkt.nl/projectontwikkeling/nieuws/2019/07/betere-afweging-tussen-wonen-en-werken-nodig-101145264>

⁴ Multiclient verkenning lange termijn ruimtebehoefte industrie; Sectorrapport Industrie Gelderland, Stec Groep 2018.

positief effect op het aantal banen. Dit komt overeen met het beeld van werknemers in de industrie, zoals recent naar voren kwam uit onderzoek⁵. Hieruit blijkt dat werknemers verwachten dat slechts een gering aantal banen door automatisering compleet zal verdwijnen, en dat de verwachting is dat het takenpakket vooral zal veranderen en er mogelijk ook nieuwe banen zullen ontstaan.

Conclusies

- Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens zijn zeer geschikt om in te spelen op belangrijke trends en ontwikkelingen van de bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt.
- Het mengen van wonen en werken is ook een belangrijke trend, die zeker op delen van de Winkelsteeg van toepassing zou kunnen zijn. In de huidige presentatie van de Omgevingsvisie worden de terreinen echter als een geheel beschouwd. Dit doet onvoldoende recht aan de zeer verschillende karakters van deelgebieden binnen het terrein.
- Oost-Kanaalhavens is gezien de daar aanwezige zwaardere bedrijvigheid geen voor de hand liggende plek om grootschalig te mengen. Mogelijk dat aan de randen mogelijkheden zijn, we hebben dit niet op detailniveau onderzocht maar zien op het eerste oog geen logische deelgebieden voor gemengd woon-werkmilieu.

3. Op veel plekken begint schaarste aan bedrijventerreinen te ontstaan

De economie vernieuwt en verduurzaamt: bedrijventerreinen belangrijke spil

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de huidige markt in hoog tempo op, zoals in de vorige paragraaf toegelicht. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, robotisering, nieuwe productietechnieken) veranderen bedrijven hun (productie)processen. Ook door maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulaire economie) veranderen bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor andere vormen van samenwerking. Dit zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze van bedrijven en het gebruik van robots en digitale innovaties leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Dit heeft impact op (de vraag naar) bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn namelijk als vestigingslocatie cruciaal om deze ontwikkelingen te faciliteren.

Dit soort ontwikkelingen leidt op veel plekken in Nederland tot behoefte aan bedrijventerreinen...

Bedrijventerreinen worden als vestigingslocatie weer belangrijker door de hiervoor beschreven ontwikkelingen. In regio's als Utrecht, Amsterdam en Den Haag/Rotterdam maar ook Breda en Eindhoven kan dit op korte termijn al tot een tekort aan bedrijventerrein leiden.⁶

...en de regio Arnhem-Nijmegen is hierop geen uitzondering

De afgelopen jaren lag de nadruk in de regio op het terugbrengen van overaanbod. De meest recente monitoring van vraag naar en aanbod (Ecorys, 2019) van bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen laat zien dat er in de huidige markt weer behoefte is. Dit geldt in het bijzonder voor watergebonden bedrijvigheid.

Oost-Kanaalhavens en de Winkelsteeg bieden niet alleen ruimte, maar ook waardevolle hinderruimte

De genoemde trends en ontwikkelingen in paragraaf 1.3 brengen met zich mee dat bedrijven nog steeds hinder (geluid, stank, etc.) moeten kunnen veroorzaken. In de circulaire economie krijgen we te maken met het transporteren en behandelen van 'afval'. Hier is de nodige milieuruimte voor nodig. De bedrijventerreinen in zijn algemeenheid voorzien deze waardevolle milieuruimte. Bovendien is op de bedrijventerreinen Oost-Kanaalhavens (tot categorie 5.2) en de Winkelsteeg (tot categorie 4) in het bijzonder een hogere milieucategorie toegestaan.

⁵ Smart Working onderzoek, medewerkers aan het woord (2018). Berenschot & Tias, in opdracht van FME

⁶ Zie: <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10399828/groeiend-aantal-gemeenten-kampt-met-tekort-aan-bedrijventerreinen>

Bedrijven over het algemeen niet erg verhuisbereid

Vanwege bovenstaande trends en ontwikkelingen doen bedrijven vaak grote investeringen in hun huidige vastgoed. Daarnaast zijn bedrijven op de bedrijventerreinen Oost-Kanaalhavens en de Winkelsteeg vaak verbonden aan de unieke locatietekenen van beide bedrijventerreinen. Voor Oost-Kanaalhavens is het unieke locatietekenmerk natuurlijk de aansluiting op het water. De Winkelsteeg haalt unieke locatievoordelen uit de campusachtige inrichting en de goede aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk (treinstation Nijmegen Goffert).

Als gevolg zijn bedrijven vaak weinig bereid om te verhuizen en gaat een eventuele verhuizing vaak gepaard met een grote investering. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst bovendien uit dat bedrijven slechts bereid zijn om over een korte afstand te verhuizen. In de COROP-regio Arnhem-Nijmegen is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven circa 7 tot 8 kilometer ('Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente' augustus 2013⁷). Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is echter beperkt. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Mengen drukt bedrijvigheid die gebaat is bij lagere prijssegmenten weg

Voorals geluids- en milieuhinder worden als beperkende factor gezien bij het mengen van wonen en werken. Vuistregel hierbij is dat vanaf milieucategorie 4 en hoger menging moeilijk is. Vanaf milieucategorie 3 en lager kan menging (met extra maatregelen) plaatsvinden.

Het verschil in commerciële waarde tussen functies kan ook een knelpunt zijn. Wonen kan maakindustrie verdrijven op locaties waar ruimtegebruik met een hogere commerciële waarde mogelijk is omdat wonen een hogere opbrengst per meter genereert.

Voor werkgebieden geldt juist vaak dat druk op de lagere prijssegmenten ontstaat. Goedkopere segmenten bedrijfstvastgoed (voor productie-, handel- of transportbedrijven) dreigen in gemengde gebieden te worden vervangen door kantoorachtige bedrijvigheid met een hogere opbrengst per vierkante meter.

Conclusie: wees zuinig met bestaande ruimte voor bedrijvigheid

In de huidige markt beginnen bedrijventerreinen (met milieuruimte en waterverbondenheid) een schaars goed te worden. De bestaande voorraad bedrijventerreinen moet daarom vooral gekoesterd worden. Goed gebruik maken van de bestaande voorraad is immers het meest duurzame wat er is. Dit betekent niet dat toevoegen van andere functies niet kan, maar wel dat er zeer zorgvuldig moet worden gekeken waar dit de bestaande bedrijven niet hindert. Verplaatsingen van bedrijven zijn zeldzaam en kostbaar, zeker wanneer bedrijven net geïnvesteerd hebben op de huidige locatie.

4. Alternatief aanbod de Grift sluit niet aan bij vestigingseisen bedrijven en werknemers

De omgevingsvisie geeft aan dat voor o.a. de maakindustrie en de logistieke dienstverlening bedrijventerrein De Grift wordt ontwikkeld. Voor bedrijven van de Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens is dit een relatief grote afstand om te overbruggen. Bovendien is de oriëntatie van het gebied ten noorden van Nijmegen wel degelijk anders dan ten zuiden van de kern Nijmegen. De grootste barrière is hierin natuurlijk de Waal. Ten noorden van de Waal ligt de oriëntatie meer richting Arnhem en de rest van Gelderland, terwijl ten zuiden de oriëntatie veel meer richting Oss-Den Bosch-Eindhoven en de rest van

⁷ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>; CBS, 2013.

provincie Noord-Brabant (Oost-Brabant) ligt. Bovendien is de woon-werk radius van veel laagopgeleide werknemers beperkt. Vaak maximaal enkele kilometers. Het bieden van alternatief aanbod kan daarmee een grote impact hebben op de lokale werkgelegenheid.

Op basis van deze gegevens lijkt het verplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor andere functies geen optie voor veel bedrijvigheid op de bedrijventerreinen Oost-Kanaalhavens en de Winkelsteeg.

Tot slot: eindconclusie:

1. Oost-Kanaalhavens en Winkelsteeg hebben hoge sociaaleconomische waarde
 - De terreinen bieden veel werkgelegenheid (12% van het totaal aantal banen in Nijmegen), en ook veel (kwetsbare) werkgelegenheid bij lager tot middelbaar opgeleiden (50-60% van de banen op de terreinen). Bedrijfsverplaatsing is voor veel van deze werknemers ingrijpend.
 - De watergebonden kavels op Oost-Kanaalhavens zijn een schaars goed in de regio.
 - Door de aanwezige bedrijvigheid en de waterbereikbaarheid heeft Oost-Kanaalhavens veel circulaire potentie.
2. Trends en ontwikkelingen bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt: Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens kunnen hierop goed inspelen
 - Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens zijn zeer geschikt om in te spelen op trends als reshoring, circulariteit, energietransitie, etc.
 - Op Winkelsteeg zou mengen in deelgebieden mogelijk een optie kunnen zijn, maar de huidige voorstelling op de Omgevingsvisiekaart doet onvoldoende recht aan de deelgebieden die daar zeker niet geschikt voor zijn.
 - Oost-Kanaalhavens is gezien de daar aanwezige zwaardere bedrijvigheid geen voor de hand liggende plek om grootschalig te mengen.
3. Op veel plekken begint schaarste aan bedrijventerreinen te ontstaan
 - Vraag naar bedrijventerreinen neemt op veel plekken in Nederland weer toe. Zuinig omgaan met bestaande bedrijventerreinen is een belangrijk onderdeel van de strategie die ook de regio voorstaat. Uitplaatsen van bedrijven naar een uitleglocatie is duur en weinig duurzaam als de bestaande ruimte niet goed wordt benut.
4. Alternatief aanbod de Grift sluit niet aan bij vestigingseisen bedrijven en werknemers
 - Verplaatsing van bedrijven is lastig. Eventueel alternatief aanbod moet helemaal aan de wensen en eisen voldoen. Voor de Grift (oriëntatie richting Arnhem en A15-as, buiten de stad gelegen, niet waterontsloten, relatief ver voor werknemers met een beperkte actieradius, etc) geldt dat het slecht aansluit bij veel belangrijke vestigingseisen van bedrijven.

Bijlage: NE trends


Prominente ontwikkelingen binnen de next economy

De 'next economy' is het gevolg verschillende ontwikkelingen die op dit moment de markt domineren. Sectoren die sterk onder invloed staan van next economy trends zijn bijvoorbeeld de bouw, handel en reparatie, de logistiek en de maakindustrie. We beschrijven de belangrijkste regionale markttrends en -ontwikkelingen en wat dit betekent voor de vestigingsdynamiek op de bedrijventerreinen in de gemeente Nijmegen. Het overzicht is tot stand gekomen op basis van bureau-expertise van Stec Groep, waar nodig geverifieerd door diverse bronnen.

We beschrijven vier prominente ontwikkelingen binnen de next economy, die naar verwachting de grootste invloed hebben op de Oost-Kanaalhavens en de Winkelsteeg in Nijmegen:


1. Duurzaamheid & energietransitie
2. Transitie naar een circulaire economie
3. Automatisering & robotisering
4. Smart industry & Smart logistics

1. Duurzaamheid en energietransitie

 <p>Wat is het?</p>	<p>Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Energie staat van alle duurzaamheidsthema's het hoogst op de agenda van ondernemers. Kostenbesparing en een behapbare terugverdientijd zijn curiaal voor investeringen. Bedrijven zijn steeds vaker bereid om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen.</p> <p>Bedrijven spelen een cruciale rol bij het behalen van klimaatdoelstellingen. Het klimaat is wereldwijd één van de grote uitdagingen. Het kabinet heeft in 2019 het nationaal Klimaatakkoord gepresenteerd om te voldoen aan de afspraken vanuit het Klimaatakkoord van Parijs. De afspraken kort samengevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2030 komt 70% van alle elektriciteit uit hernieuwbare bronnen. Onder andere door zonnepanelen op daken. Tegelijk groeit de vraag naar elektriciteit. Auto's worden elektrisch, de industrie vervangt olie en gas door schone stroom. • In 2050 is de industrie circulair en stoot vrijwel geen broeikasgas meer uit. Fabrieken draaien dan op duurzame elektriciteit uit zon en wind of energie uit aardwarmte, waterstof en biogas. De restwarmte gebruikt de industrie zelf of levert die aan de tuinbouw of gebouwen en woningen. De industrie is dan naast gebruiker van energie ook producent en buffer van energie. <p>Mobiliteit in 2050 is emissieloos en van hoge kwaliteit. Niet alle oplossingen zijn al voorhanden, bijvoorbeeld voor het vrachtvervoer. Maar het moet wel schoner, slimmer en dus anders. De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor zo'n 20 à 25% van het energieverbruik in Nederland. Bedrijven zullen steeds meer gestimuleerd dan wel gedwongen worden om bijvoorbeeld duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Diverse grote – veelal industriële – bedrijven moeten bijvoorbeeld komende 5 jaar van het (Groningen)gas af. Een concrete maatregel vanuit de Rijksoverheid is de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Er ontstaat ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt.</p>
<p>Wat betekent het voor de bedrijventerreinen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er ontstaan meer investeringen bij bestaande bedrijven in de energievoorziening. Het gaat dan om investeringen om gebruik te verminderen, denk aan isolatie, maar ook in duurzame energievoorziening en –opwekking. Zowel individueel als collectief. • Het wordt voor sommige bedrijven aantrekkelijker om te clusteren of zich in de buurt te vestigen van bijvoorbeeld leveranciers van restwarmte of andere energie-/reststromen. Bedrijventerreinen zijn ook kansrijk als locaties voor decentrale energieopwekking. Denk aan zonnepanelen op bedrijfspanden, windmolens, of door gebruik van restwarmte van bedrijven voor nabijgelegen woonwijken. Ook kan er

	extra ruimte nodig zijn voor nieuwe energie-infrastructuur op/bij bedrijventerreinen. Noot: op veel bedrijventerreinen de energie-infrastructuur (bijvoorbeeld de capaciteit voor teruglevering van opgewekte energie) nog onvoldoende om de energietransitie mogelijk te maken.
--	--

2. Circulaire economie

 Wat is het?	<p>De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO₂ als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. Dit heeft effect op industrie (recycling, opslag en nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). Bij reverse logistics keren producten terug voor hergebruik/benutting grondstoffen.</p>
Wat betekent het voor de bedrijventerreinen?	<ul style="list-style-type: none"> • Er is meer ruimtevraag vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). We zien het aandeel van industrie in de bovenregionale locatiedynamiek in Nederland de laatste jaren stijgen van 15% (2010) naar 20% (2017), mede door deze circulaire investeringen. Naar verwachting groeit dit aandeel door naar zo'n 25% komende tien jaar. • De dynamiek concentreert zich in belangrijke mate op lokaal en regionaal niveau. Op dat schaalniveau kunnen het makkelijkst kringlopen gesloten worden en worden onnodige vervoersbewegingen over grote afstand (met hogere kosten en nadelige milieueffecten) voorkomen. • Multimodaal ontsloten locaties zijn richting de toekomst extra aantrekkelijk. Investerings vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit.

3. Automatisering & robotisering

 Wat is het?	<p>Technologische ontwikkelingen door automatisering, digitalisering en robotisering, mogelijk gemaakt door ICT, hebben invloed op bedrijven door slimme en efficiënte productie- en logistieke processen. In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om concurrerend te blijven. Circa 7% van de bedrijven in 2018 gebruikt robots (Bron: CBS, 2019). Nederland telt 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Robotisering gaat bijvoorbeeld hard in de voedingsmiddelen industrie. Ook in de logistiek wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk eveneens aan de bouwsector (verschuiving naar steeds meer <i>prefab</i>-productie).</p>
Wat betekent het voor de bedrijventerreinen?	<ul style="list-style-type: none"> • Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevraag, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons onder ruim 100 bedrijven uit deze sectoren⁸, laat zien dat 75% van deze bedrijven in de komende drie jaar verwacht te investeren in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing met robots. 55% van de bedrijven verwacht hierdoor meer of andere ruimte nodig te hebben, 38% verwacht een stabiel ruimtegebruik en maar 8% verwacht een afname. • De vraag naar hoger gekwalificeerd personeel door automatisering/robotisering neemt toe. Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties in de omgeving van hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Tegelijkertijd worden sommige bedrijven ook 'honkvaster' door dure investeringen in productielijnen. • Hoogwaardige digitale ontsluiting is vaker een prioritaire vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dat vraagt om een sterke digitale infrastructuur, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken.

⁸ Multiclient onderzoek lange termijn ruimtebehoefte industrie voor 10 provincies, waaronder Gelderland. Stec Groep, 2018

4. Smart industry & smart logistics

 <p>Wat is het?</p>	<p>Smart industry & smart logistics gaan over de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots, et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.</p>
<p>Wat betekent het voor de bedrijventerreinen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland. Hier is de kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevrage en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen, et cetera. • Smart logistics stuwt de verdere groei van de logistiek op in de komende jaren en zorgt voor nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, lastmile logistiek en retourlogistiek. Maar bijvoorbeeld ook het ontstaan van digitale warehouses, van waaruit vele producten aangeboden kunnen worden, maar waarvoor slechts een klein (print)oppervlak nodig is. <p>Open innovatie is een kernelement in de versnelling van innovatie in Nederland. Het is een cruciale vestigingsvoorwaarde en overlevingsstrategie voor kennisintensieve bedrijfssectoren, waaronder de maakindustrie. De bedrijfsvoering verschuift van een primair gesloten aanpak - waarbij de ontwikkeling plaatsvindt binnen de muren van een bedrijf – naar zogenaamde open innovatie. Hierbij werken bedrijven in een cluster samen, inclusief onderwijs- en onderzoeksinstituten, om te blijven innoveren en concurreren. Huidige logistieke hotspots, mainports en stedelijke gebieden blijven het brandpunt van de dynamiek, maar er ontstaan ook kansen voor de gebieden in de eerste schil daaromheen.</p>