

MARKTTOETS VLEK 17
NAAR EEN SUCCESVOLLE
ONTWIKKELING VAN VLEK 17
Stec Groep aan Gemeente Nijmegen

= BIJLAGEN =

Stec Groep B.V.
Esther Geuting, Guido Scheerder en
Boudewijn Kuijl
Januari 2013

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE A: MARKTANALYSE BEDRIJFSRUIMTEGEBRUIKERS	2
1.1 Vraag-aanbod confrontatie A15 zone	2
BIJLAGE B: ANALYSE POTENTIELE DOELGROEPEN VLEK 17	7
1.1 Shortlist potentiële doelgroepen	7
1.2 Kleinschalige hallen	8
1.3 Wonen / werken	10
1.4 Transport en logistiek	12
1.5 Energie, milieu en duurzaamheid	14
1.6 Urban farming	15
1.7 Retail	17
1.8 Leisure	18
1.9 Zorg	20
1.10 Crematoria	21
1.11 Kantoren	22
1.12 Parkeren	24
1.13 Opslagruimte	24
BIJLAGE C: VIER ONTWIKKELINGSSCENARIO'S VOOR VLEK 17	27
1.1 Scenario 1: Vlek 17 als regulier bedrijventerrein met slimme randen	27
1.2 Scenario 2: Vlek 17 als logistiek cluster	34
1.3 Scenario 4: Vlek 17 energie voor de stad	40
BIJLAGE D: RESIDUELE GRONDPRIJSMETHODE	48
BIJLAGE E: LIJST MET GEINTERVIEWDEN	51

BIJLAGE A: Marktanalyse Bedrijfsruimtegebruikers

1.1 Vraag-aanbod confrontatie A15 zone

Stadsregio is onderverdeeld in drie subregio's: Vlek 17 ligt in de A15-zone

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen is onderverdeeld in drie subregio's. Tabel 1 geeft een overzicht hiervan. Omdat de economische dynamiek voornamelijk plaats vindt binnen deze drie regio's maken we in deze bijlage alleen een vraag-aanbod confrontatie voor de A15 zone. Bedrijventerrein De Grift ligt immers in deze subregio. Om deze vraag-aanbod confrontatie te maken, brengen we eerst de omvang van de vraag in beeld, vervolgens beschrijven we het aanbod om deze tenslotte met elkaar te confronteren.

Tabel 1: subregio's binnen stadsregio Arnhem-Nijmegen

A12 – zone	A15 – zone	A73 – zone
Arnhem – Noord	Arnhem – Zuid	Beuningen
Doesburg	Lingewaard	Groesbeek
Duiven	Overbetuwe	Heumen
Montferland	Renkum	Mook & Middelaar
Rheden	Nijmegen – De Grift	Millingen ad. Rijn
Rijnwaarden		Nijmegen excl. De Grift
Rozendaal		Ubbergen
Westervoort		Wijchen
Zevenaar		



Bron: Regionaal Programma Bedrijventerreinen Stadsregio Arnhem Nijmegen, 2011

Totale vraag naar bedrijventerrein in A15-zone tussen 2010 en 2020 is zo'n 83 hectare

De totale vraag naar bedrijventerreinen in de A15-zone van 2010 tot en met 2020 is circa 83 hectare. De totale vraag is berekend aan de hand van vier componenten. De uitbreidingsvraag voor de A15-zone van 2010 tot en met 2020 is circa 54 hectare¹. Voor de prognose van deze vraag wordt uitgegaan van het

¹ Regionaal Programma Bedrijventerreinen Stadsregio Arnhem-Nijmegen (concept). April 2011.

Transatlantic Market (TM) scenario van de bedrijfslocatiemonitor². Uit studie van het Centraal Planbureau blijkt dat de werkelijke vraag naar bedrijfsruimte dit groeiscenario het meest benaderd. Ook op Rijksniveau wordt voor dit scenario gekozen (onder meer in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 tussen Rijk, IPO en VNG). De BLM prognose is echter beleidsarm. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met aspecten zoals vervangingsvraag, economisch beleid van een stad of regio en bovenregionale vraag. De bovenregionale vraag stellen wij op 0 hectare omdat de A15-zone en Nijmegen de afgelopen tien jaar weinig tot geen bovenregionale instroom kende. De instromers die Nijmegen kende waren voornamelijk kantoorgebruikers³. De vervangingsvraag baseren we, net als de uitbreidingsvraag, op het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Uit deze bron komt naar voren dat de A15-zone tussen 2010 en 2020 een vervangingsvraag van circa 8 hectare heeft⁴. Tenslotte is er vraag door beleidsambities en beleidsopgaven. Park 15 genereert extra vraag naar bedrijventerrein; zo'n 13 hectare voor de periode 2010-2020⁵. Het Regionaal Opstappunt Overbetuwe levert een extra ruimtevraag van circa 8 hectare op. Wanneer we deze vier typen vraag bij elkaar optellen, blijkt een totale vraag van zo'n 83 hectare. Zie tabel 2 voor een schematische weergave van deze vraagraming.

Box: TM-scenario basis
 Het TM-scenario achten ook wij meest opportuun gezien de huidige en verwachte economische en politieke ontwikkelingen op nationaal en Europees niveau. Recente analyses van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) tonen aan dat dit scenario de werkelijkheid het best benadert. Dus beter dan het hogere GE en de lagere SE en RC scenario's.

Tabel 2: totale vraag naar bedrijventerreinen in A-15 zone tot en met 2020

Vraag	Netto hectares
BLM-prognose (TM-scenario)	54

² CPB, 2005

³ Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep 2012. De instromers waren: Explore (2000), Quaraad (2001), Bosch Communication Centre (2002), Vos Logistics (2003), My Call Callcenters (2004) en Structon Rail (2010).

⁴ Dit heeft betrekking op Polseweg en Lingewal. Zie pagina 20 van het Regionaal Programma voor nadere onderbouwing.

⁵ Dit is bovenregionale vraag van buiten de regio. De beleidsambitie voor Park 15 is dat 50% van de vestigingen van buiten de stadsregio komt.

Bovenregionale vraag	0
Vervangingsvraag	8
Beleidsopgaven/ambities	21
Totaal	Circa 83

Bron: Regionaal Programma Bedrijventerreinen Stadsregio Arnhem-Nijmegen (2011) en DLN (2012); bewerking Stec Groep

Uit de Voortgangsrapportage RPB⁶ blijkt dat de afgelopen jaren de uitgifte van bedrijventerreinen in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen lager was dan berekend in de prognoses. Zo was de daadwerkelijke uitgifte in 2010 en 2011 zo'n 23 hectare terwijl de geprognostiseerde uitgifte bijna 70 hectare was. Gezien het feit er gerekend wordt met meerjaren prognoses verwachten we dat de uitgifte over de gehele periode wel wordt gerealiseerd. Daarom passen we de vraagraming vooralsnog niet aan. In de Voortgangsrapportage RPB is echter wel opgenomen dat dit waarschijnlijk in 2013 wordt aangepast.

Totaal aanbod bedrijventerrein in A15-zone: zo'n 125 hectare tot en met 2020

Het totale aanbod bedrijventerreinen in de A15-zone bestaat uit twee componenten. Ten eerste is dit het aanbod op terreinen met uitgeefbare grond. Dit is bij elkaar zo'n 105 hectare tot en met 2020. Terreinen met de grootste nog uit geefbare oppervlakte zijn Park 15 (85 hectare) in Overbetuwe en Pannenhuis (10 hectare), Houtakker en Agropark (beide 9 hectare) in gemeente Lingewaard⁷. Ten tweede zijn er plannen voor bedrijventerrein die op 'doorgaan' staan. De Aamse Plas in Overbetuwe en Vlek 17 in Nijmegen zijn samen goed voor zo'n 20 hectare tot en met 2020. Samen komt dit neer op zo'n 125 hectare (105 + 20 hectare).



In tabel 3 staat een overzicht van de belangrijkste concurrerende locaties in Nijmegen en omgeving. Conclusie is dat er in potentie veel concurrentie is. Alleen Bijsterhuizen is door de uitgifteperiode nauwelijks concurrerend. Uiteraard is de mate van concurrentie afhankelijk van de invulling die Vlek 17 krijgt, maar belangrijke conclusie is dat elk van deze terreinen een goede autobereikbaarheid heeft.

⁶ Bron: Voortgangsrapportage RPB Stadsregio Arnhem Nijmegen augustus 2012

⁷ Bron: IBIS, 2012

Tabel 3: concurrentie analyse bedrijventerreinen

Terrein	Omvang	Doelgroep	Uitgifteperiode	Grondprijs per m ²	Bereikbaarheid	Mate van concurrentie
Bedrijvenpark A15 (Overbetuwe)	Circa 80 ha uitgeefbaar	Breed: van klein tot groot en deel logistiek	Start uitgifte nog onbekend	Onbekend	Direct aan de A15; nabij nieuw te realiseren afrit	+
Bijsterhuizen (Nijmegen)	Nog circa 24 ha uitgeefbaar	Industrie, handel en logistiek	Uitgifte staat gepland tot circa 2014	Vanaf € 145 per m ²	Door ligging aan A326 en A73 goed bereikbaar	-
7 Poort (Zevenaar)	Nog circa 55 ha uitgeefbaar	Kleine en grote bedrijven: van bedrijfspvilla's voor milieucategorie 1 & 2 tot kavels van circa 9 ha	Terrein wordt momenteel uitgegeven	Van € 126 - € 168 per m ²	Direct aan A12	+
Koningspleij (Arnhem)	Circa 40 hectare uitgeefbaar, waarvan 3 direct	Richt zich op energieopwekking. Voornamelijk categorie 2 & 3.	Terrein is in uitgifte	Vanaf € 180 per m ²	Redelijk tot goed: grenst aan N325	0/ +
Medel (Tiel)	Nog circa 39 hectare uitgeefbaar, waarvan 31 direct	Logistieke sector, bouw, handel, nijverheid en productiebedrijven	In uitgifte	Van € 132 - € 147	Direct aan A15	+

Conclusie: er is sprake van overaanbod in de A15-zone voor de periode tot en met 2020 en daarna

Wanneer we vraag (zo'n 83 hectare) en aanbod (circa 125 hectare) tot en met 2020

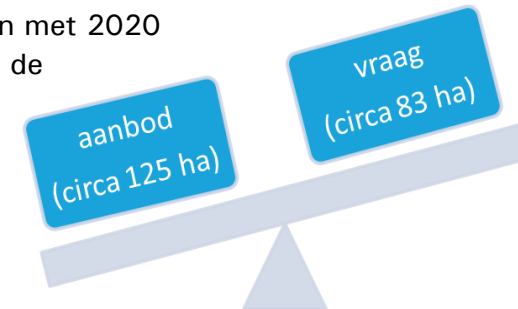
confronteren, is sprake van overaanbod aan bedrijventerrein. Maar ook in de

periode erna is sprake van overaanbod: er komt nog zo'n 39 hectare op

de markt (20 hectare Park 15 en 19 hectare Vlek 17) terwijl de vraag

met slechts 12 hectare toeneemt (1 hectare uitbreidingsvraag en 11

hectare door beleidsambities).



Wat betekent dit voor Vlek 17?

Zie niet alleen bedrijfsruimtegebruikers als potentiële doelgroep. Denk dus 'out of the box' met betrekking tot doelgroepen. Zie hiervoor ook bijlage B.

BIJLAGE B: Analyse potentiële doelgroepen Vlek 17

1.1 Shortlist potentiële doelgroepen

Uit bijlage A werd aanbevolen om voor de invulling van Vlek 17 breder te kijken dan enkel naar reguliere bedrijfsruimtegebruiker als bouw-, productie- en handels- en reparatie bedrijven. Dit hangt samen met het overaanbod op de bedrijventerreinenmarkt in de A15-zone. Tabel 4 geeft een overzicht en beoordeling van (werk)functies die tot de potentiële doelgroep van Vlek 17 behoren.

Tabel 4: afwegingskader potentiële doelgroepen Vlek 17

Functie	Marktruimte	Trends en ontwikkelingen	Geschikt voor Vlek 17	Opbrengstpotentie	Eindoordeel
Kleinschalige hallen	0/ +	+	++	+	++
Wonen/werken	0/ +	+	0	0/ +	+
Transport en logistiek	0	0/ +	+	0/ +	+
Energie, milieu en duurzaamheid	+	+	+	--	0
Urban farming	+	0	-	--	-
Retail	-	+	+	+	+
Leisure	-	0/ +	+	-/0	0
Zorg	+	++	0	+	++
Crematoria	+	+	-/0	0/ +	+
Kantoren	-	--	-	+	--
Parkeren	0	+	-	-	0
Opslag	0/ +	0/ +	0	+	+

Bron: Stec Groep, 2012

De conclusies in tabel 4 zijn gebaseerd op vier argumenten:

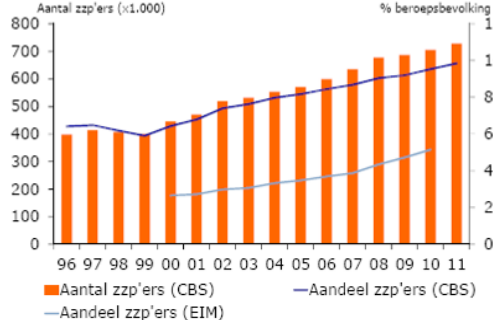
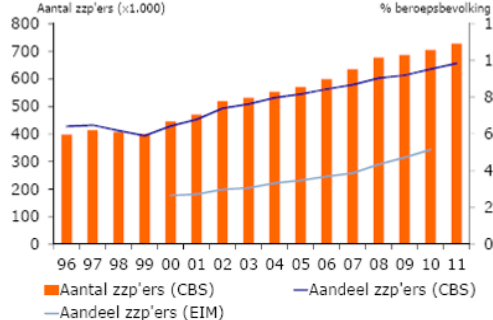
- marktruimte: hoeveel marktruimte is er in de A15-zone voor deze functie? Is er sprake van veel concurrerend aanbod en hoeveel vraag is er naar dit type functie?
- trends en ontwikkelingen: is er in de toekomst een groei in de vraag te verwachten of kent dit segment in de toekomst juist een sterke krimp? Vanwege de uitgifteperiode van Vlek 17 kijken we naar trends die voornamelijk tussen nu en 2025 plaatsvinden.
- geschikt voor Vlek 17: past de functie bij de kenmerken van de locatie? En matcht de functie met ontwikkelingen in de directe omgeving van Vlek 17?
- opbrengstenpotentie: functies met hoge opbrengstpotentie krijgen voorrang boven functies met lagere grondopbrengsten.

Uit tabel 4 wordt duidelijk dat de functies kleinschalige hallen, woonwerkunits en zorg met kop en schouders boven de andere functies uitsteken. Deze functies scoren op elk van de vier criteria goed. Maar ook de functies retail, duurzaamheid, opslag en crematoria scoren sterk. Duidelijk is dat de functie kantoren niet op z'n plaats is op Vlek 17: de beste kantoorlocaties zijn multimodaal ontsloten en ook de leegstand en het overaanbod op de Nijmeegse en Arnhemse kantorenmarkt zorgen er voor dat Vlek 17 niet geschikt is als kantorenlocatie. In de tabellen hierna volgt per functie een nadere onderbouwing.

1.2 Kleinschalige hallen

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	• In de agglomeratie Arnhem-Nijmegen is grofweg 5% van de totale ruimte vraag afkomstig van bedrijfsruimtegebruikers met een ruimte vraag tot 500m²⁸. Dit komt neer op circa 4 hectare (83 hectare * 5%). Deze kleinschalige markt wordt voornamelijk ingevuld door kleinschalige hallen en woonwerkunits. • Gezien de sterke ontwikkeling van het aantal ZZP'ers kan deze vraag oplopen tot maximaal zo'n 6 hectare. • Het aanbod van lokale bedrijventerreinen tot en met 2020 is zo'n 19 hectare (Pannenhuis en Houtakker). Niet bekend is hoeveel ruimte op deze terreinen	0/+

⁸ Gebaseerd op transactiegegevens uit Property NL voor de periode 2007 tot heden in agglomeratie Arnhem-Nijmegen

	gereserveerd is voor kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers. Conclusie is dat Vlek 17 niet in z'n geheel gevuld kan worden met kleinschalige hallen maar dat deze wel een belangrijke rol kunnen vervullen in de inrichting van Vlek 17.	
Trends en ontwikkelingen	- Het aantal ZZP'ers per 1.000 inwoners is tussen 2001 en 2011 fors gestegen (zie ook de figuur hieronder). ZZP'ers zullen ook in de toekomst een belangrijke rol blijven spelen. - De ontwikkeling van het aandeel ZZP'ers in de beroepsbevolking verschilt per sector behoorlijk. Met name in de bouw, zorg, industrie en financiële dienstverlening is het aandeel ZZP'ers bovengemiddeld toegenomen⁹.	+
Geschikt voor Vlek 17	Kleinschalige hallen zijn uitermate geschikt voor Vlek 17. In het Regionaal Programma staat dat bedrijfswoningen als overgangszone fungeren tussen woonwijk en zwaardere bedrijvigheid. Kleinschalige hallen kunnen een soortgelijk functie vervullen.	+ +
Opbrengstpotentie	De opbrengstpotentie van kleinschalige hallen is bovengemiddeld.	+
 Aantal zzp'ers (x1.000)  % beroepsbevolking  ■ Aantal zzp'ers (CBS) — Aandeel zzp'ers (CBS) — Aandeel zzp'ers (EIM) Bron: CBS, EIM		

⁹ Bron: www.zzp-nederland.nl; juni 2012

1.3 Wonen / werken

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	- In de agglomeratie Arnhem-Nijmegen is grofweg 5% van de totale ruimte vraag is afkomstig van bedrijfsruimtegebruikers met een ruimte vraag tot 500m²¹⁰. Dit komt neer op circa 4 hectare (83 hectare * 5%). Deze kleinschalige markt wordt voornamelijk ingevuld door kleinschalige hallen en woonwerkunits. - Gezien de sterke ontwikkeling van het aantal ZZP'ers kan deze vraag oplopen tot maximaal zo'n 6 hectare. - Het aanbod van lokale bedrijventerreinen tot en met 2020 is zo'n 19 hectare (Pannenhuis en Houtakker). Niet bekend is hoeveel ruimte op deze terreinen gereserveerd is voor woonwerkunits. Daarnaast is er op diverse locaties in Nijmegen aanbod van woonwerk units (o.a. Citadel). - Conclusie is dat Vlek 17 niet in z'n geheel gevuld kan worden met woonwerkunits maar dat deze wel een belangrijke rol kunnen vervullen in de inrichting van Vlek 17.	0/ +
Trends en ontwikkelingen	- De grenzen tussen vrije tijd en werk vervagen steeds meer. Hierdoor ontstaat meer vraag naar vastgoed dat beide combineert. In 2010 werkte circa 30% van de werknemers incidenteel en circa 7% structureel thuis¹¹. De verwachting is dat dit aandeel de komende jaren verder groeit. - Daarnaast is sprake van een sterke ontwikkeling van het aantal ZZP'ers. ZZP'ers hebben voornamelijk behoefte aan kleinschalige huisvesting of een ruimte aan huis. - Woonwerk units zijn voornamelijk in trek bij starters en doorstarters¹² actief in de dienstverlenende sectoren. Met name in de dienstverlenende sector is het goed mogelijk wonen en werken te combineren omdat diensten een lage	+

¹⁰ Gebaseerd op transactiegegevens uit Property NL voor de periode 2007 tot heden in agglomeratie Arnhem-Nijmegen

¹¹ Tijds- en plaatsonafhankelijk werken in 2010; CBS 2012

¹² De helft van alle startende ondernemingen begint vanuit de woning. Daarnaast zijn er regionaal enkele uitschieters: in Almere is bijna 60 procent van het totaal aantal bedrijven gevestigd in de woning en in de Amersfoortse wijk Kattenbroek is van alle bedrijven 90 procent gevestigd in de woning (Bron: wonen en werken gaan samen in Gooi en Eemland; Kamer van Koophandel 2007).

	milieubelasting hebben (o.a. geluid en geur).	
Geschikt voor Vlek 17	▪ Woonwerk units passen goed bij de kernmerken van Vlek 17. Met name rond de Stationsstraat staat dit soort vastgoed gepland dat als buffer dient tussen de geplande woningen in het plan Oosterhout en de bedrijvigheid op Vlek 17. Daarnaast kunnen de woonwerk units optimaal profiteren van de goede bereikbaarheid via de A15. ▪ Woningen op een bedrijventerrein kunnen een beperking vormen op de ontwikkelingskansen van een bedrijventerrein. • Bijkomend voordeel van woonwerkunits is dat functies worden gemixt; dit heeft een hoge maatschappelijke en economische meerwaarde¹³.	0
Opbrengstpotentie	▪ De opbrengstenpotentie van woonwerk units ligt boven die van kavels voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers. De commerciële waarde van een dergelijk kavel is immers hoger dan van een regulier 'werkkavel'. Gemeenten gaan in Nederland verschillend om met kavels voor woonwerkeenheden: ○ sommige gemeenten rekenen kavelprijzen voor woningbouw, gemeenten rekenen juist alleen met een kavelprijs die past bij bedrijfsruimte; ○ er zijn ook gemeenten die rekenen met een opslag voor een woning, wanneer deze ook op de werkkavel gerealiseerd wordt; ○ daarnaast rekenen gemeenten met een speciale kavelprijs voor woonwerkeenheden.	0/ +

¹³ Er wordt effectiever van de ruimte gebruik gemaakt. Doordat er meer gespreid over de dag mensen op straat zijn, neemt de sociale veiligheid toe. De nabijheid van werkgelegenheid verlaagt de drempel tot de arbeidsmarkt, de toekomstwaarde van wijken en bedrijventerreinen wordt groter en het woon-werkverkeer wordt teruggedrongen.



1.4 Transport en logistiek

criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	- Voorgaande jaren waren moeilijke jaren voor de sector transport en logistiek en het aantal faillissementen in de sector blijft – mede door de economische crisis en de hoge olieprijs – nog stijgen. De verwachting voor 2013 en de jaren daarna is wel dat de omzet licht gaat stijgen: zo tussen de 1 en 2%¹⁴. - In Zuid-Holland is circa 60 tot 70%¹⁵ van de totale ruimtevrage naar bedrijventerrein tot en met 2020 afkomstig van de logistieke sector. Onder meer de gemiddeld forse omvang van logistieke bedrijven ligt hieraan ten grondslag. In Gelderland ligt dit aandeel – gezien de economische structuur – naar verwachting lager. Wanneer we kijken naar de werkgelegenheidscijfers van de sector transport en logistiek, levert deze sector zo’n 12% van de banen. Gezien het feit dat het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in de logistieke sector hoog is en stijgt schatten we in dat het aandeel in de ruimtevrage in Gelderland zo’n 35 tot 45% is¹⁶. Vertalen we dit naar de A15	0

¹⁴ ABN AMRO sectormonitor transport en logistiek (november 2012)

¹⁵ Ecorys Regionale ramingen bedrijventerreinen Zuid-Holland 2010-2040 (maart 2012)

¹⁶ In Gelderland in vier bedrijven (december 2006) staat de volgende tekst: “zo wordt bijvoorbeeld in het hoogste groeiscenario (GE) het leeuwendeel van de Gelderse uitbreidingsvraag gegenereerd door de logistieke sector (groothandel en transport). Een significant groter deel van dit type bedrijvigheid zal in de toekomst gevestigd zijn op een

	zone dan is er een marktruimte van de logistieke sector van 29 tot 37 hectare ($83 \cdot 0,35$ tot $0,45$). In de directe omgeving van Vlek 17 bevinden zich bedrijventerrein Bijsterhuizen en Park 15. Beide terreinen hebben een behoorlijk aantal hectares uitgeefbaar en richten zich gedeeltelijk op de logistieke sector.	
Trends en ontwikkelingen	- In 2011 steeg de omzet van het goederenvervoer over de weg met zo'n 6%. Door de stabiele Duitse economie, doet vooral het internationale wegvervoer het goed. Het binnenlands vervoer laat een diverser beeld zien. Met een dalende bouwproductie aan de ene kant en licht stijgende volumes bij de supermarkten aan de andere kant. In het eerste kwartaal liet het nationale wegvervoer een omzetsdaling van +/- 1,8% zien. Al met al is de verwachting dat de logistieke sector een ontwikkeling van 0,3% boven de gemiddelde groei van het bruto binnenlands product doormaakt¹⁷. - De sterke ontwikkeling van de online verkopen biedt interessante kansen voor de transportsector.	0/ +
Geschikt voor Vlek 17	- Een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor logistieke bedrijven is een directe ontsluiting aan een snelweg en de nabijheid van de afzetmarkt. Met het doortrekken van de A15 richting Duitsland beschikt Vlek 17 over een groter achterland. - Daarnaast zijn het imago van de regio en het arbeidsklimaat belangrijke vestigingsvoorwaarden. Vlek 17 scoort hierop goed want de regio Arnhem-Nijmegen neemt een zevende plaats in als logistieke hotspot van Nederland (zie figuur hieronder).	+
Opbrengstpotentie	Transport en logistiek heeft een gemiddeld opbrengstniveau. Deze ligt gemiddeld genomen echter vaak net iets hoger dan die van het modern gemengde segment.	0/ +

bedrijventerrein, de geraamde werkgelegenheidsgroei in deze sector is aanzienlijk en het gemiddelde ruimtegebruik per arbeidsplaats neemt belangrijk toe."

¹⁷ ABN AMRO sectorupdate transport en logistiek (mei 2012) en Rabobank Economische kwartaalbericht (juni 2012); bewerking Stec Groep.



1.5 Energie, milieu en duurzaamheid

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	- Gezien onderstaande trends is er de komende jaren voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van duurzame initiatieven. - Wel is het zo dat momenteel veel duurzame energie opwekking op zichzelf nog niet rendabel is. De verwachting is dat dit in de toekomst zal veranderen.	+
Trends en ontwikkelingen	- Duurzaamheid maakte de afgelopen jaren een sterke ontwikkeling door. Ondernemingen publiceren steeds vaker een duurzaamheidsverslag, er zijn afspraken gemaakt over CO2-emissie, steeds meer consumenten zijn zich bewust van de eindigheid van grondstoffen en de verkoop van fairtrade producten maakt een vogelvlucht door. De verwachting is dat deze trend zich de komende jaren doorzet. - Bij duurzame energieopwekking kan gedacht worden aan zon- en windenergie; biomassa, restwarmte, afval en geothermie.	+
Geschikt voor Vlek 17	Een duurzaam concept past goed op Vlek 17. Nijmegen heeft namelijk als doel om in 2045 haar energie op duurzame wijze zelf op te wekken.	+
Opbrengstpotentie	Momenteel is de opbrengstenpotentie van duurzame energie duidelijk benedengemiddeld.	--



1.6 Urban farming

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	• We zien voldoende marktruimte voor urban farming in Nijmegen. Urban farming is hip en is vanwege zijn duurzame karakter goed te verkopen. Gezien het progressieve karakter van Nijmegen verwachten wij dat dit idee goed in Nijmegen kan landen; beter dan in andere, meer traditionele gemeenten. • Ook zijn er kansen voor samenwerking met onderzoeksinstituten op het gebied van voedselproductie.	+
Trends en ontwikkelingen	▪ Urban farming is een verzamelnaam voor land- en tuinbouwactiviteiten in stedelijk gebied. Gezien de verdergaande verstedelijking van de wereldbevolking is het logisch in deze steden niet alleen steeds meer mensen wonen maar ook dat er voedsel wordt geproduceerd. ▪ Urban farming is een ontwikkeling die in het licht van de duurzaamheidstrends moet worden gezien. Door gewassen in de stad te verbouwen worden braak liggende kavels ingevuld en worden de gewassen dicht bij de consument verbouwd waardoor er minder en kortere transportbewegingen noodzakelijk zijn. Daarnaast wordt bij deze manier van verbouwen minder pesticide gebruikt. ▪ Urban farming wordt wereldwijde op diverse plaatsen toegepast. In Nederland zijn voorbeelden te vinden in De Kas in Amsterdam en Villa Augustus in	0

	Dordrecht en ook in Almere en Culemborg staan stadsboerderijen. Het concept is echter nog vrijwel nergens in Nederland op een grootschalige manier uitgerold. Dit hangt sterk samen met het feit dat het nauwelijks rendabel te maken is. We verwachten daarom dat deze trend in de toekomst wel enigszins doorzet maar niet baanbrekend zal zijn.	
Geschikt voor Vlek 17	- Urban farming wordt met name toegepast in zeer stedelijke gebieden met hoge dichtheden. Vaak wordt het toegepast op braakliggende kavels of in leegstaande gebouwen. - Doel van Vlek 17 is deze zorgvuldig uit te geven en leegstand en braakliggende kavels zo veel mogelijk te voorkomen. Urban farming kan dus enkel als tijdelijk functie worden toegepast	-
Opbrengstpotentie	In Nederland is vrijwel geen enkele vorm van urban farming rendabel te exploiteren. Uit onderzoek blijkt dat alleen wietteelt een rendabele vorm van urban farming is¹⁸.	--
		

Box: urban farming is hip

Een artikel uit het Parool van 19 juni bevestigt het feit dat urban farming hot is¹⁹: “Architecten en ingenieurs hebben ‘een eetbaar kantoor’ ontwikkeld dat kantoorfuncties combineert met stadslandbouw. Het kaskantoor, zo heeft een team van Nederlandse ingenieurs en architecten van het Amsterdamse bureau Aayu zijn vinding genoemd. Het gebouw heeft

¹⁸ NOS: Stadslandbouw groeit door crisis, maart 2012

¹⁹ Druiven plukken op kantoor uit de duurzaamheidsbijlage

een dubbele glazen gevel, die als kas fungeert. Daarin worden, zo is althans de bedoeling van het concept, lokale en speciale gewassen verbouwd. De gebruikers van het kantoor kunnen als het ware tijdens een vergadering druiven plukken of aardbeien van eigen oogst eten. De kas zorgt intussen ook voor alle verwarming, koeling en elektriciteit en is daardoor energieneutraal. (..) De gewassen zitten niet alleen in de dubbele glazen muren van het gebouwen, maar groeien ook op het dak. (..)”.

1.7 Retail

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	- Aanbod: locaties in de Stadsregio met plannen voor een nieuw cluster doelgerichte en grootschalige retail zijn Nieuwgraaf in Duiven, Arnhem Zuid (Rijnhal), Zevenaar Spoorallee en Elst De Aam. En voor de invulling van Vlek 14 wordt aan een soortgelijk concept gedacht. Ruimte voor kleinschalige retail is er voornamelijk op de Citadel (circa 20.000 m²); daarnaast in de binnenstad. - Vraag: uit de vraaganalyse blijkt een marktvraag naar een retailpark van zo’n 90.000 m² bvo voor de gehele stadsregio²⁰. - Marktruimte: hoewel er in de Stadsregio een aanzienlijk vraag is naar retailontwikkeling, dient u zich te realiseren dat er meer kapers op de kust zijn. Uit diverse ander adviestrajecten blijkt dat retailparken een zekere omvang dienen te hebben (> 30.000 m²) om voldoende autonome trekkracht te realiseren. Om deze massa te realiseren is er op het niveau van de hele stadsregio ruimte voor 1, maximaal 2 grootschalige retailclusters. Een goede afstemming van de plannen is dus noodzakelijk.	-
Trends en ontwikkelingen	- Internet heeft een substantiele invloed op de retailmarkt. De verwachting is dat de toename van de online bestedingen leidt tot minder vraag naar vloeroppervlakte. Het Hoofdbedrijfschap Detailhandel verwacht een omzetafvloeiing van zo’n 20% voor non food detailhandel²¹. Mede door de vergrijzing en krimp in een aantal regio’s neemt de leegstand in het winkellandschap de komende jaren toe. - Momenteel is er een duidelijke ontwikkeling richting run- en funshopping.	+

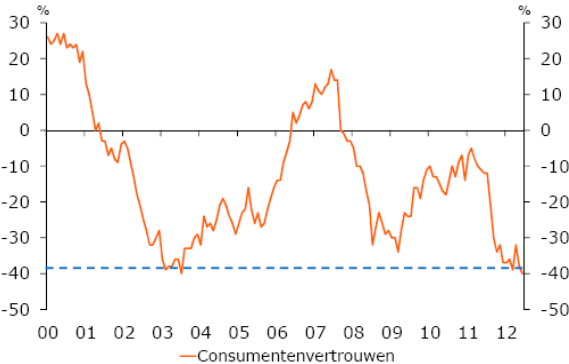
²⁰ Deze vraaganalyse maakten we de markttoets voor Vlek 14.

²¹ Hoofdbedrijfschap Detailhandel: Onderzoek Retail 2020.

	Winkelen moet leuk en gezellig zijn waardoor een goede bereikbaarheid van winkellocaties steeds belangrijker wordt, net zoals kwaliteit, keuze en gemak. • Ten slotte hebben marktpartijen in de toekomst steeds vaker de binnenstad als werkterrein en zal er verdergaande clustering van detailhandel plaatsvinden in combinatie met voorzieningen rondom thema's als gezondheid, vrije tijd en multimedia. • Gevolg van deze ontwikkelingen is dat er naast schaalvergroting ook schaalverkleining optreedt.	
Geschikt voor Vlek 17	▪ Vlek 17 is geschikt voor grootschalige retail. Door de directe snelweg ontsluiting is de locatie goed bereikbaar voor de consument. Daarnaast is het mogelijk aan te sluiten bij het concept van Vlek 14.	+
Opbrengstpotentie	▪ De opbrengstpotentie van retail is bovengemiddeld.	+
		

1.8 Leisure

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	▪ De marktruimte voor leisurefuncties is niet zo hard in cijfers uit te drukken als bijvoorbeeld voor retail het geval is. Het succes van leisure hangt in zeer sterke mate af van de kwaliteit van de ondernemer en van het concept en daarna van de locatie. ▪ Er zijn ontwikkelingen in de Landschapszone voorzien. Hierbij wordt gedacht aan wellness, een hotel en een megabioscoop. Bovendien heeft deze locatie betere locatiekenmerken.	-

	Al met al zien we een zeer beperkte marktruimte voor leisure functies op Vlek 17.	
Trends en ontwikkelingen	- De Westerse economie ontwikkelt zich steeds verder tot een 'fun' economie. Zo is de afgelopen vijf jaar het aantal pret- en themaparken met zo 55 toegenomen²². - De laatste vijftien jaar hebben Nederlanders (exclusief senioren) echter steeds minder vrije tijd. Hierdoor neemt de concurrentie om de consument sterk toe. Deze strijd wordt vaak gevoerd op basis van prijs waardoor de marges in de sector afnemen. - Daarnaast heeft de economische crisis effect op de bestedingen. Consumenten geven hierdoor minder makkelijk geld uit: het consumentenvertrouwen is de afgelopen kwartalen historisch laag (zie de figuur hieronder).	0/+
Geschikt voor Vlek 17	Vlek 17 is in ieder geval een aantrekkelijke locatie voor leisure. Centraal gelegen in de Stadsregio, uitstekend bereikbaar en voldoende fysieke ruimte voor grotere concepten met genoeg ruimte voor parkeren.	+
Opbrengstpotentie	De opbrengstpotentie van leisure is beneden gemiddeld	-/0
  		

²² CBS, statline; 2012

1.9 Zorg

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	Zowel in banen als in voorzieningen (en daarmee vastgoed) zien we over de gehele lijn een toenemende vraag. Zo groeide tussen 2000 en 2010 het aantal huis- en tandartsen, verloskundigen, apothekers, sociaal geneeskundigen en medisch specialisten. Deze trend is van toepassing op geheel Nederland en Nijmegen vormt hierop geen uitzondering²³. Gezien de huidige trend van vergrijzing, toenemende levensverwachting en het feit dat preventie en gezondheid als lifestyle meer aandacht krijgt, is de verwachting dat de vraag naar zorg de komende jaren blijft stijgen.	+
Trends en ontwikkelingen	- Volgens het CPB²⁴ is de gemiddelde jaarlijkse volumegroei in de zorg 2,8% per jaar; dit is ongeveer 1% hoger dan de gemiddelde economische groei. - Met een aandeel van 24% in de totale werkgelegenheid is de zorg de grootste werkgever in de gemeente Nijmegen. Het Nederlandse gemiddelde ligt rond de 15%. Deze werkgelegenheid is in vijf jaar tijd met circa 13% toegenomen. Dit terwijl de totale werkgelegenheid in Nijmegen in dezelfde periode met 5% toenam. - Ook andere economische segmenten als detailhandel, groothandel, toerisme en bouw (woningcorporaties) hebben een sterke verbinding met de zorg. Naar schatting heeft nog zo'n 3% tot 5% van de totale werkgelegenheid in Nijmegen (min of meer) een relatie met de zorg economie.	+ +
Geschikt voor Vlek 17	- Nijmegen heeft met instanties als het Radboud, Sint-Maartenskliniek, Pompestichting en Mauritskliniek een naam op het gebied van zorg. Wel is het zo dat zorgfuncties gedijen bij een locatie waar het mogelijk is synergie te creëren. Dus enkel het plaatsen van slechts een functie of voorziening is niet wenselijk. Met name in de subsegment leisure, toerisme, wellness, sport en preventie is het mogelijk om synergie met andere functies te creëren. - Gemeente is voornemens publiekgerichte zorgfuncties vooral op de 'duurdere locaties te huisvesten in een meer stedelijk gebied met andere stedelijke voorzieningen.	0

²³ Website Nationaal Kompas Volksgezondheid; 2012

²⁴ Centraal Planbureau, 2007. Een scenario voor de zorguitgaven 2008 - 2011

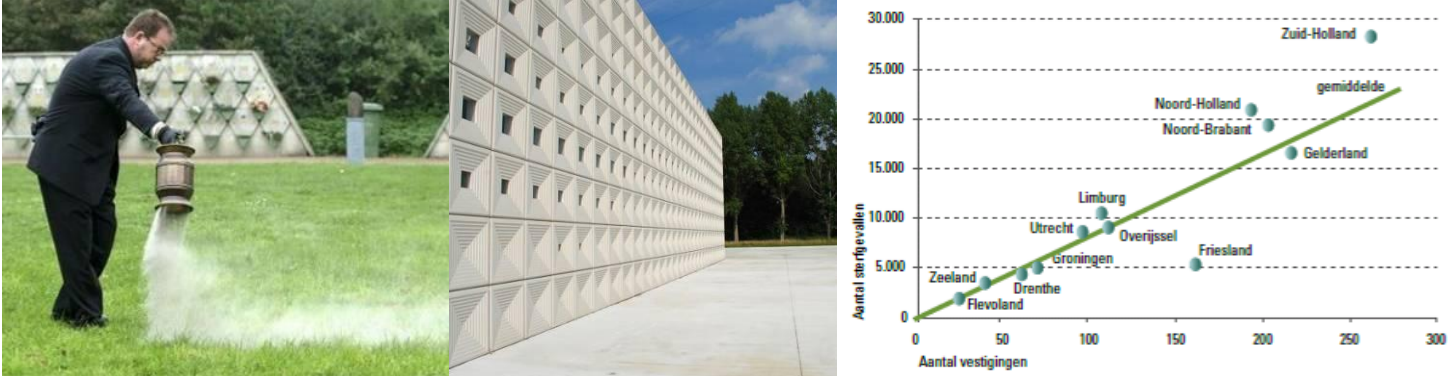
Opbrengstpotentie	Het zorgsegment heeft een bovengemiddelde opbrengstenpotentie.	+
		

1.10 Crematoria

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	- In Nederland zijn momenteel 72 crematoria en er zijn diverse plannen voor het bouwen van nieuwe. - We zien een toenemende vraag naar crematoria in Nederland. Zo is het aantal crematoria in Nederland sinds 1988 verdubbeld²⁵. Dit hangt sterk samen met de ontwikkelingen beschreven onder het kopje trends en ontwikkelingen. - Al met al is er voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van nieuwe crematoria. Wel is het zo dat Gelderland zich qua marktruimte iets onder het landelijk gemiddelde bevindt (zie figuur hieronder)²⁶.	+
Trends en ontwikkelingen	- Door de toenemende vergrijzing en de bevolkingsgroei neemt het aantal overledenen per jaar nog toe. Zo stierven er in 2011 bijna 135.000 Nederlanders. De verwachting is dat dit aantal is toegenomen tot zo'n 180.000 in 2030. - Steeds vaker kiezen Nederlanders voor cremieren in plaats van begraven. Sinds 2003 wordt er vaker voor een crematie dan voor een begrafenis gekozen. In 2011 werd bij 58% van de sterfgevallen gekozen voor crematie.	+

²⁵ Website landelijke vereniging van crematoria; juni 2012

²⁶ Visie op zakelijke dienstverlening sector update 2012; ABN-AMRO hoofdstuk uitvaartbedrijven

	De omzetverwachting van de uitvaartbedrijven voor 2012 is zo'n 3%²⁷.	
Geschikt voor Vlek 17	Belangrijke vestigingsplaatscriteria voor crematoria zijn parkeermogelijkheden, bereikbaarheid en mogelijkheid tot het realiseren van een rustige, groene omgeving (uitstrooiveld vaak in combinatie met een begraafplaats). Slechts een zeer beperkt aantal crematoria bevinden zich direct aan de snelweg: geluidsoverlast beperkt de mogelijkheden tot het creëren van een warme, intieme locatie zeer sterk. Er zijn natuurlijk altijd wel mogelijkheden: bijvoorbeeld een urnenmuur in een geluidswal.	-/0
Opbrengstpotentie	Crematoria hebben een bovengemiddelde opbrengstenpotentie	0/+
 The composite image illustrates crematorium facilities and their distribution. The left part shows a man in a suit using a crematorium urn on a lawn. The middle part shows a modern crematorium building with a grid facade. The right part is a scatter plot showing the number of crematoriums (Aantal vestigingen) on the x-axis (0 to 300) and the number of crematoriums (Aantal sterfgevallen) on the y-axis (0 to 30,000). A green line represents the average (gemiddelde). Data points for various Dutch provinces are plotted: Zeeland, Flevoland, Drenthe, Groningen, Utrecht, Limburg, Overijssel, Friesland, Noord-Brabant, Noord-Holland, and Zuid-Holland.		

1.11 Kantoren

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	- In de Stadsregio Arnhem-Nijmegen ligt het leegstandscijfer met 14,6% maar net boven het landelijk gemiddelde (14,1%)²⁸. In Nijmegen (7%)²⁹ ligt deze duidelijk lager dan in Arnhem (15%). - De vraag en aanbod confrontatie laat zien dat er weinig marktruimte is voor nieuwe kantoorontwikkeling in Nijmegen. De marktvraag tot en met 2020 (circa 70.000 m²) is duidelijk kleiner dan het planaanbod (circa 92.000 m²).	-

²⁷ Visie op zakelijke dienstverlening sector update 2012; ABN-AMRO hoofdstuk uitvaartbedrijven

²⁸ Bron: DTZ Zadelhoff, Nederland Compleet medio 2012

²⁹ Bron: gemeente Nijmegen, 2012

	- Diverse kantoorontwikkelingen die op dit moment in Nijmegen, Arnhem of in de directe omgeving op stapel staan, beschikken over een grotere aantrekkelijkheid dan Vlek 17. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de ontwikkelingen rondom de stations Arnhem en Nijmegen en de kantoorontwikkelingen in de Waalsprong. - Gemeente is terughoudend in het toevoegen van nieuwe kantoren gezien de huidige plancapaciteit en de kritische houding van de Provincie Gelderland. In Nijmegen Noord is recentelijk 60.000 m² aan plancapaciteit geschrapt.	
Trends en ontwikkelingen	- Door vergrijzing van de beroepsbevolking, het nieuwe werken en de huidige crisis neemt de vraag naar kantoorruimte in de nabije toekomst af. - Leegstand blijft een landelijk probleem. Het recent ondertekende convenant leegstand kantoren (juni 2012) dat als doel stelt om de leegstand landelijk van circa 14% terug te dringen naar 5% illustreert dit beeld. Dit convenant is overigens niet ondertekend door de gemeente Nijmegen.	--
Geschikt voor Vlek 17	Multimodale locaties (bij voorkeur een intercity station en een snelweg ontsluiting) met een goede gebiedskwaliteit en functiemenging zijn de locaties van de toekomst.	-
Opbrengstpotentie	De opbrengstenpotentie van kantoorlocaties is bovengemiddeld	+
		

1.12 Parkeren

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	Gezien de locatiekenmerken (en het potentiële vastgoed dat hierbij hoort) is er een zekere vraag naar parkeergelegenheid op Vlek 17.	0
Trends en ontwikkelingen	In Nederland is nog steeds sprake van een toename van het autogebruik. Zo waren er in 2000 zo'n 6,3 miljoen personenauto's. Inmiddels is dit aantal toegenomen tot zo'n 7,7 miljoen in 2011.	+
Geschikt voor Vlek 17	- De functie parkeren staat vrijwel altijd ten dienste van een ander functie. Zo parkeert men bij een ziekenhuis of bij sportvelden. Hieruit concluderen we dat op Vlek 17 functies dienen te landen die autogebruikers aantrekken. - Vaak is een parkeergarage alleen rendabel te maken op locaties met een hoge parkeerdruk. Hierbij moet gedacht worden aan vliegvelden, intercitystation en stadscentra. Naar verwachting voldoet Vlek 17 niet aan deze eisen	-
Opbrengstpotentie	Gezien de locatiekenmerken van Vlek 17 is de opbrengstenpotentie van de functie parkeren laag.	-



1.13 Opslagruimte

Criterium	Kenmerken	Oordeel
Marktruimte	- Het doortrekken van de A15 leidt op termijn tot meer marktvraag. - Daarnaast betekent de positieve omzetverwachting voor 2012 (+2%) en een groeiende wereldhandel (rond de 3% voor 2012 en 2013) tot meer vraag naar opslagruimte.	0/+

Trends en ontwikkelingen	• Ontwikkelingen in deze branche zijn sterk afhankelijk van de prestaties van supermarkten, agrifood en de non-foodretail. Daarnaast heeft de particuliere markt een klein aandeel in deze sector (o.a. tijdelijke opslag bij verhuizingen en opslag van motoren of auto's). • De Europese schuldencrisis en de onzekerheid bij consumenten zorgen voor een matig omzetontwikkeling van opslagbedrijven. Uit marktonderzoek blijkt voor 2012 echter een positieve omzetverwachting van + 2%³⁰. • Tussen 2000 en 2011 is het aandeel van online verkoop in de non-food sector toegenomen van circa 0,5% tot 7,7%³¹. Deze toename is een grote kans voor opslagbedrijven. Om deze kans goed te benutten moet gezocht worden naar duurzame, klantgerichte oplossingen. Denk hierbij aan compactere opslagfaciliteiten, lager energieverbruik en technolisering van de faciliteiten. • De leegstand binnen de opslagsector is in 2011 gedaald. Hierdoor zijn de tarieven hoger komen te liggen.	0/ +
Geschikt voor Vlek 17	• Vlek 17 is aantrekkelijk vanwege de directe snelwegontsluiting. • Daarnaast is het aantrekkelijk dat de regio een zevende plaats inneemt als logistieke hotspot van Nederland. • Vraag is echter of het wenselijk is het gehele terrein met opslagbedrijven in te richten. Dit leidt tot een zeer monofunctioneel terrein en ligt ver van de primaire plannen van de gemeente af.	0
Opbrengstpotentie	• Opslagbedrijven hebben een bovengemiddelde opbrengstenpotentie.	+

³⁰ Visie op zakelijke dienstverlening sector update 2012; ABN-AMRO hoofdstuk opslag

³¹ Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2012



Gezien het feit dat veel functies op Vlek 17 kunnen landen en het feit dat vrijwel geen enkele functie geheel Vlek 17 kan vullen, is een mengvorm van functies een vereiste. In bijlage C werken we daarna een aantal mengvormen (scenario's) nader uit. Hierbij wordt gestreefd naar het creëren van synergie tussen functies en dat functies op de juiste locatie landen: dus het wonen / werken of de kleinschalige hallen als buffer van een woonwijk richting zwaardere bedrijvigheid of de ontwikkeling van logistieke panden nabij een snelwegafrit.

BIJLAGE C: Vier ontwikkelingsscenario's voor Vlek 17

In dit hoofdstuk werken we vier ontwikkelscenario's voor Vlek 17 uit. In elke paragraaf gaan we in op de belangrijkste kenmerken (eindbeeld, functies, inrichting, markttechnische achtergrond en opbrengstenpotentie) van elk scenario. Daarnaast geven we door middel van een vlekkenkaart een overzicht waar welke functie landt en de indicatieve omvang van elke functie. Aan het eind maken we een afweging tussen elk van de scenario's op basis van marktvraag, opbrengstenpotentie en duurzaamheid.

1.1 Scenario 1: Vlek 17 als regulier bedrijventerrein met slimme randen

Eindbeeld: regulier bedrijventerrein met kleinschalige functies en zichtlocaties aan randen

Vlek 17 wordt net als bedrijventerrein Bijsterhuizen ontwikkeld tot een standaard bedrijventerrein met aan de randen enkele slimme, markttechnische accenten. In dit scenario onderscheiden we daarom drie clusters:

- aan de noordelijke rand van het terrein (aan de A15) vestigen zich bedrijven met een hoogwaardige uitstraling en ook aan de Griftdijk wordt gekozen voor een hoogwaardige uitstraling. Deze panden zijn qua uitstraling min of meer vergelijkbaar met kantoorlocaties. Het zijn daarom vaak bedrijfsruimtevestigers met hoog percentage kantoorvloer of R&D-ruimte, showrooms of kantoorvestigers die in een semi-industriële omgeving gevestigd willen zijn (zie ook figuur 1). Ook is het mogelijk dat er hier en daar enkele kantoorpanden te vinden zijn. Deze panden hebben immers vaak een aantrekkelijke uitstraling en passen goed in het profiel van dit cluster. De panden in dit cluster zijn als het ware een visitekaartje van de noordkant van Nijmegen: de automobilist op de A15

Figuur 1: voorbeelden bedrijfsgebouwen met hoogwaardige uitstraling



Figuur 2: voorbeelden bedrijfsgebouwen met standaard kwaliteitsniveau



passeert een goed onderhouden terrein met aantrekkelijk vastgoed.

- reguliere sectoren als bouw, handel, reparatie, onderhoud en industrie concentreren zich op het centrale deel van het terrein. De uitstraling van panden in dit cluster is gemiddeld, het cluster heeft duidelijk een functioneel karakter. Voordeel van het situeren van deze bedrijvigheid op het middelste deel van het terrein is dat niemand last heeft van de uitstoot van geluid en geur die vaak met dit type bedrijvigheid gepaard gaat. Figuur 2 geeft een aantal referentiebeelden van panden in dit segment.
- op het zuidelijke deel van het terrein staan kleinschalige hallen en woon-werkunits (figuur 3). Dit gebied is door de aanwezigheid van diverse bedrijfswoningen veel meer een gemengde zone dan beide andere zones. Hier bevinden zich dan ook enkele (kleine) voorzieningen voor het bedrijventerrein. Gedacht moet worden aan een cafetaria of een copyshop. Maar het is ook mogelijk hier een kleine zorgcomponent te huisvesten. Zorgfuncties als een fysiotherapeut, een tandarts of een apotheek passen prima binnen deze gemengde zone. Voorwaarde bij de zorgsector is wel dat er voldoende massa wordt gecreeerd; een pand of functie die op zichzelf staat heeft niet voldoende aantrekkingskracht. Deze (kleinschalige) panden vormen een mooie overgang van de bedrijvigheid op het middelste deel van het terrein (vaak met activiteiten van milieucategorie 3 of hoger) naar de woonkern Oosterhout omdat dit type bedrijvigheid duidelijk minder uitstoot van geur en geluid heeft. Deze zone vormt als het ware een buffer tussen het wonen en het werken.

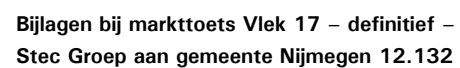
Figuur 3: voorbeelden woon-werk en kleinschalige bedrijfsgebouwen



Programma: ruim 30 hectare netto modern gemengd

Figuur 4 geeft een overzicht van de verdeling van de diverse functies. De blauwe zone is de zichtzone; hier zijn de panden met een hoogwaardige uitstraling gevestigd. In de groene zone bevinden zich de pand met een standaard kwaliteit (modern gemengde zone) en in de rode zijn de woon-werk units en de kleinschalige hallen gevestigd. Het ingekleurde gebied komt overeen met zo'n 60 hectare bruto. In tabellen 5, 6 en 7 vertalen we het kaartje in figuur 4 naar de omvang in vierkantemeters en hectares; elke variant is in een aparte tabel uitgewerkt. Hieruit blijkt dat wanneer Vlek 17 op een dergelijke manier wordt ontwikkeld er

Figuur 4: ruimtelijk overzicht scenario 1



Tabel 5: ruimtelijke vertaling scenario 1

Functie	Bruto oppervlakte ³²	Bruto / netto verhouding ³³	Netto oppervlakte ³⁴	FSI ³⁵	oppervlakte in m ²³⁶
hoogwaardig	8	0,7	6	0,7 – 0,75	40.000 – 45.000
modern gemengd	47	0,7	33	0,65 – 0,7	210.000 – 230.000
kleinschalig	5	0,7	4	0,65 – 0,7	20.000 – 25.000
Totaal	60		43		270.000 – 300.000

Tabel 6: ruimtelijke vertaling scenario 1 (inclusief zorg)

Functie	Bruto oppervlakte	Bruto / netto verhouding	Netto oppervlakte	FSI	oppervlakte in m ²
hoogwaardig	8	0,7	6	0,7 – 0,75	40.000 – 45.000
modern gemengd	47	0,7	33	0,65 – 0,7	210.000 – 230.000
kleinschalig	4	0,7	4	0,65 – 0,7	20.000
zorg	1	0,7	1	0,5	5.000
Totaal	60		44		275.000 – 300.000

³² In hectares

³³ Het gemiddelde bedrijventerrein in Nederland heeft een bruto netto verhouding van circa 0,7. Dit betekent dat de ruimte voor infrastructuur, stroken tussen infrastructuur en bebouwing, groenvoorzieningen en ruimte voor waterberging zo'n 30% van de ruimte op het terrein inneemt.

³⁴ Afgerond op 1 ha

³⁵ verhouding tussen de kavelgrootte en het totaal bruto vloeroppervlak. Een f.s.i. van 1,0 betekent bijvoorbeeld dat op een perceel van 1.000 m² ook 1.000 m² vloeroppervlak aanwezig is. Is het vloeroppervlak twee maal het kaveloppervlak dan is de f.s.i. 2,0. Is het vloeroppervlak de helft ervan dan is de f.s.i. 0,5 et cetera. Uit referentiecijfers in Nederland blijkt dat het hoogwaardige segment een iets hogere f.s.i heeft dan het segment modern gemengd en kleinschalig.

³⁶ Afgerond op 5.000 m²

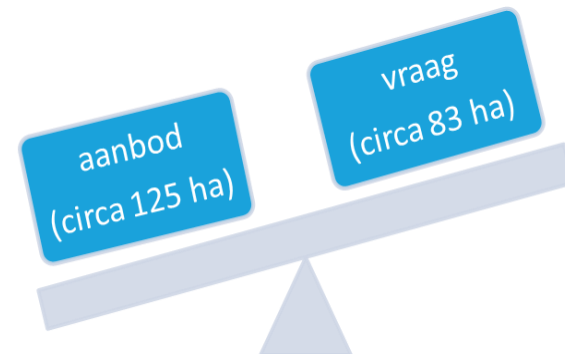
Tabel 7: ruimtelijke vertaling scenario 1 (inclusief kantoren)

Functie	Bruto oppervlakte	Bruto / netto verhouding	Netto oppervlakte	FSI	oppervlakte in m ²
hoogwaardig	6	0,7	4	0,7 – 0,75	30.000
kantoren	2	0,7	1	1 – 1,5	15.000 – 20.000
modern gemengd	48	0,7	34	0,65 – 0,7	220.000 – 240.000
kleinschalig	4	0,7	4	0,65 – 0,7	20.000
Totaal	55		42		285.000 – 310.000

Markttechnische achtergrond: sprake van veel soortgelijk aanbod; voldoende marktvraag naar zorg en kleinschalige hallen

Hieronder gaan we in op de markttechnische achtergrond van de belangrijkste segmenten van dit scenario:

- modern-gemengd en hoogwaardig: uit de marktanalyse in bijlage A blijkt dat er beperkte marktruimte voor reguliere bedrijvigheid is. Zo is er tussen 2010 en 2020 een vraag van zo'n 83 hectare naar bedrijventerrein in de A15 zone terwijl er een aanbod is van circa 125 hectare. Er is dus nu al sprake van een overaanbod. En ook voor de periode daarna is er sprake van overaanbod. Gemiddeld genomen is zo'n 60 tot 70% van de vraag naar het modern gemengde segment en zo'n 5 tot 10% hoogwaardig. Dit betekent dat in beide segmenten sprake is van een overaanbod.
- kantoren: de vraag-aanbod confrontatie laat zien dat er weinig marktruimte is voor nieuwe kantoorontwikkeling in Nijmegen. De marktvraag tot en met 2020 (circa 70.000 m²) is duidelijk kleiner dan het planaanbod (circa 92.000 m²). Daarnaast staan er diverse kantoorontwikkelingen in Nijmegen, Arnhem of in de directe omgeving op stapel, die beschikken over een grotere aantrekkelijkheid dan Vlek 17. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de ontwikkelingen rondom de stations Arnhem en Nijmegen en de kantoorontwikkelingen in de Waalsprong. Tenslotte is onlangs 60.000 m² aan plancapaciteit in Nijmegen Noord geschraapt. Al met al kunnen we concluderen dat kantoorontwikkeling op Vlek 17 eigenlijk niet wenselijk is.



- kleinschalige ruimtes en woonwerk units: in de agglomeratie Arnhem-Nijmegen is, net als in veel andere regio's in Nederland grofweg 5% van de totale ruimte vraag afkomstig van bedrijfsruimtegebruikers met een ruimte vraag tot 500m²³⁷. Dit komt neer op circa 4 hectare (83 hectare * 5%). Gezien de sterke ontwikkeling van het aantal ZZP'ers kan deze vraag oplopen tot maximaal zo'n 6 hectare. Dit betekent, mits goed afgestemd met andere locaties in de regio, dat de ruimte die in dit scenario voor kleinschalige ruimtes en woonwerk units is gereserveerd, met gemak kan worden uitgegeven.
- zorg: de zorgsector heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een echte groeisector: zo groeide tussen 2000 en 2010 het aantal huis- en tandartsen, verloskundigen, apothekers, sociaal geneeskundigen en medisch specialisten. Deze trend is van toepassing op geheel Nederland en Nijmegen vormt hierop geen uitzondering³⁸. En volgens het CPB³⁹ is de gemiddelde jaarlijkse volumegroei in de zorg 2,8% per jaar; dit is ongeveer 1% hoger dan de gemiddelde economische groei. Gezien de huidige trend van vergrijzing, toenemende levensverwachting en het feit dat preventie en gezondheid als lifestyle meer aandacht krijgt, is de verwachting dat de vraag naar zorg de komende jaren blijft stijgen. Voorwaarde van de realisatie van zorg op Vlek 17 is wel dat er voldoende massa wordt gecreeerd; een pand of functie die op zichzelf staat heeft niet voldoende aantrekkingskracht.

Opbrengstenpotentie

Tabel 8 geeft een indicatief beeld van de opbrengstenpotentie per vastgoedsegment. Deze is gebaseerd op de doelgroepenanalyse in bijlage B. Veel van de functies hebben een bovengemiddelde opbrengstenpotentie, maar omdat het grootste deel van het uitgeefbaar oppervlak is gereserveerd voor het modern gemengde segment concluderen wij dat de opbrengstenpotentie van dit scenario gemiddeld is.

³⁷ Gebaseerd op transactiegegevens uit Property NL voor de periode 2007 tot heden in agglomeratie Arnhem-Nijmegen

³⁸ Website Nationaal Kompas Volksgezondheid; 2012

³⁹ Centraal Planbureau, 2007. Een scenario voor de zorguitgaven 2008 - 2011

Tabel 8: opbrengstenpotentie scenario 1

functie	opbrengstenpotentie
modern gemengd	0
zichtlocatie	+
kleinschalig	+
zorg	+
kantoren	+
Conclusie	0

Fasering en randvoorwaarden

De fasering van het terrein hangt sterk samen met vier variabelen:

1. Ten eerste zijn de grondposities van wezenlijk belang. Idealiter wordt eerst de grond uitgegeven waar de gemeente een grondpositie heeft. Hierdoor worden de rentekosten gedrukt; het is immers nog niet noodzakelijk nieuwe grondposities te verwerven. Dit heeft een positief effect op de Grex.
2. Daarnaast is het belangrijk de fasering af te stemmen op de marktkansen. Idealiter worden eerst de segmenten met de grootste marktvraag uitgegeven. Hierdoor krijgt het gebied een sterk boost en wordt het meteen op de kaart gezet.
3. Ook wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Het is aan te raden de uit te geven gronden aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing. Het heeft dus de voorkeur de uitgifte vanuit het zuidelijk deel van het terrein te starten. Hierdoor is het mogelijk te 'profiteren' van bestaande infrastructuur waardoor de noodzakelijk investeringen lager zijn hetgeen een positieve invloed heeft op de Grex.
4. Tenslotte is de fasering van het doortrekken van de A15 van groot belang voor de fasering van Vlek 17. Het heeft de voorkeur de gronden aan de A15 pas uit te geven als de A15 is doorgetrokken. Met een doorgetrokken A15 is de propositie van deze gronden beter waardoor een hogere grondprijs kan worden gevraagd. Dit heeft een positieve doorwerking in de Grex.

We adviseren u echter het plan niet helemaal 'dicht te timmeren' met bovenstaande fasering. De clusters in figuur 4 zijn daarom vlekken en niet afgebakende gebieden. Het is dus veel belangrijker met deze vlekken in te kunnen spelen op de vraag van de markt dan dat het een 'dichtgetimmerd' en vastomlijnd plan is.

1.2 Scenario 2: Vlek 17 als logistiek cluster

Eindbeeld: Vlek 17 als logistiek cluster

Vlek 17 wordt ontwikkeld tot een logistiek cluster waar voornamelijk middelgrote tot grootschalige logistieke bedrijven zijn gevestigd. Met deze logistieke invulling maakt het terrein optimaal gebruik van de aantrekkelijke ligging langs de A15 die op termijn nog wordt doorgetrokken richting Duitsland. De logistieke panden clusteren zich voornamelijk aan de noordkant van het terrein. Logistieke panden zijn bovengemiddeld vaak grootschalig; zo heeft meer dan de helft van de logistieke bedrijven een kavel groter dan 0,5 hectare en zeker een derde van de bedrijven heeft een kavel dat groter is dan 1 hectare. Andere opvallende kenmerken van panden op een logistiek terrein zijn:

- bovengemiddeld vaak een solitair bedrijfsgebouw: 80% prefereert een solitair bedrijfsgebouw;
- veel laaddokken;
- bouwhoogtes van minimaal 12 meter;
- voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtauto's op terrein en brede wegprofielen.

Binnen het gebied dat primair gereserveerd is voor logistieke bedrijven zijn hier en daar wat clusters van reguliere bedrijvigheid. Hierbij moet gedacht worden aan bedrijven actief in de bouw, handel en reparatie en productie. Deze panden hebben net als de logistieke panden voornamelijk een functionele uitstraling: de functionaliteit (juiste bouwhoogte, aantrekkelijke verhouding bedrijfsruimte versus kantoorruimte, goede ontsluiting op kavel, et cetera) van het pand is dus duidelijk belangrijker dan de verschijningsvorm. De optimale inrichting van het primaire proces gaat dus boven de uitstraling van het pand.

Aan de zuidelijke rand van het gebied vormen kleinschalige woon-werk units en hallen een buffer als overgang richting de functie wonen in Oosterhout. Dit cluster staat los van het overige gedeelte van het

Figuur 5: voorbeeld van kenmerkend logistiek pand



terrein vanwege sfeer, omvang van panden en type productieproces. Daarnaast vormt de Stationsweg een duidelijke scheiding tussen het gebied ten noorden en ten zuiden van deze weg.

Programma: ruim 80% voor logistieke sector

Tabel 9 en figuur 8 geven een overzicht van de ruimtelijke vertaling van dit scenario. Hieruit blijkt dat er circa 280.000 tot 300.000 m² bedrijfsruimte wordt gerealiseerd; waarbij het merendeel van de oppervlakte voor rekening van de logistieke sector komt. Een kleine deel wordt ingenomen door het segment modern-gemengd en kleinschalige pandjes als hallen en woon-werk units.

Tabel 9: ruimtelijke vertaling scenario 2

Functie	Bruto oppervlakte	Bruto / netto verhouding	Netto oppervlakte	FSI	oppervlakte in m ²
logistiek	50	0,7	35	0,7	240.000 – 250.000
modern gemengd	5	0,7	4	0,65 – 0,7	20.000 – 25.000
kleinschalig	5	0,7	4	0,65 – 0,7	20.000 – 25.000
Totaal	60		43		280.000 – 300.000

Markttechnische achtergrond

De drie hoofdclusters die wij in dit scenario onderscheiden, zijn: logistiek, modern gemengd en kleinschalig. Hieronder gaan we in op hoever deze clusters aansluiten op de marktvrage:

- logistiek kan een belangrijke vestiger op Vlek 17 worden. Hiervoor hebben we de volgende argumenten:
 - In bijlage B zagen we dat de logistieke sector een flinke groeimarkt is. Zo is de verwachting dat deze sector de komende jaren een bovengemiddelde groei doormaakt. Daarnaast biedt de groei van e-commerce kansen voor de logistieke sector: de verwachting is dat de overslag in de Rotterdamse Haven van ruim 400 miljoen ton (2010) zal groeien tot circa 600 miljoen ton (2030). Deze groei in overslag brengt extra vervoersbewegingen met zich mee die voor een deel ten goede kunnen komen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en dus Vlek 17.
 - Figuur 7 geeft een overzicht van de bovenregionale logistieke vestigers; dus alle logistieke bedrijven met meer dan 50 werknemers die zich tussen 2000 en 2011 over meer dan 25 kilometer hebben verplaatst. Hieruit blijkt dat met name de mainports en de regio's rond de

transportassen richting het achterland (Duitsland en België) bovengemiddeld aantrekkelijk zijn. Dit komt sterk overeen met de logistieke kaart van 2012 (figuur 6) waar de regio's West-Brabant, Venlo-Venray en Tilburg-Waalwijk de top 3 vormen⁴⁰. Het feit dat de regio Arnhem-Nijmegen een zevende plaats in deze top tien inneemt, betekent dat de stadsregio qua logistieke vestigingslocatie behoorlijk op orde heeft. Door de ligging aan de A15 en de nabijheid van het knooppunt A15 / A325 is de logistieke sector een aantrekkelijke doelgroep voor Vlek 17: een van de belangrijkste vestigingsvoorwaarden voor de logistieke sector is immers een goede snelwegontsluiting.

- Het stimuleren van de logistieke sector in met name de A15 corridor staat hoog op de provinciale economische agenda⁴¹.
- Met een snelle blik op figuur 7 lijkt in eerste instantie dat Vlek 17 (en omgeving) zowel interessant is voor EDC's als RDC's⁴². Maar de snelwegverbinding richting Duitsland is echter nog niet op orde. Gevolg hiervan is dat men enkel via een omweg via het noorden (A325 en A12) of het zuiden (A73 en A77) Duitsland kan bereiken. Hierdoor is Vlek 17 in eerste instantie alleen interessant voor RDC's. Dit is echter geen probleem. De stadsregio is een sterke groeiregio qua bevolking; zo is de verwachting dat de bevolking tussen nu en 2030 in de grootstedelijke regio's Arnhem en Nijmegen met zo'n 14% toeneemt. Gevolg hiervan is een flinke groei van het aantal vervoerde goederen van en naar consument, supermarkt of winkel.
- Ook heeft de regio Arnhem en Nijmegen een sterke positie qua logistiek als we kijken naar de opnamecijfers. Zo werd er in 2009 zo'n 30.000 m² opgenomen, in 2010 22.000 m² en in de

⁴⁰ In de einduitslag wordt de top 3 gevolgd door de logistieke hotspots Schiphol (4), Haven Rotterdam (5), Oss-Veghel-Eindhoven (6), Arnhem-Nijmegen (7), Almere Zeewolde (8), Rivierenland (Tiel-Geldermalsen) (9) en de Haven van Amsterdam (10). In de top-10 hebben zich dit jaar, ten opzichte van 2011, geen al te grote verschuivingen voorgedaan. Opmerkelijk is wel dat de mainports Schiphol en de haven van Rotterdam zich genesteld hebben achter de traditionele top-3.

⁴¹ O.a. Uitvoeringsagenda van het coalitie akkoord (2011).

⁴² De bovenregionale markt voor logistiek bestaat grofweg uit EDC's (Europese distributiecentra) en RDC's (regionale distributiecentra). EDC's vestigen zich voornamelijk in economisch sterke regio's (Amsterdam/Schiphol) en – vanwege hun oriëntatie op het Europese achterland – in de belangrijkste logistieke corridors. RDC's zijn gericht op kleinere marktgebieden binnen Nederland.

eerste helft van 2012 41.400 m²⁴³. Hieruit kunnen we concluderen dat de afgelopen jaren de opname van logistiek vastgoed minimaal stabiel was.

- De stadsregio heeft door de ligging nabij het Ruhrgebied een zeer sterke afzetmarkt (circa 17 miljoen inwoners) in de directe omgeving.
- Een belangrijke nuance bij deze argumenten is dat er sprake is van een overaanbod op de bedrijventerreinenmarkt (en dus ook op de logistieke bedrijfsruimtemarkt) in de A-15 zone. Daarnaast zijn Bijsterhuizen, Park 15 en Medel geduchte concurrenten. Beide terreinen liggen in de directe omgeving van Vlek 17, zijn direct ontsloten door een snelweg en richten zich deels op de logistieke sector. We zagen in bijlage B dat er in de A15 zone zo'n 29 tot 37 hectare marktvraag is in de logistieke sector tot en met 2020. Als we ervan uitgaan dat circa 15 tot 20%⁴⁴ (12 tot 16 hectare van 83 hectare) van Park15 wordt gevuld met logistieke bedrijven ontstaat een marktruimte van 17 tot 21 hectare. Bedrijventerrein Bijsterhuizen laten we in deze berekening buiten beschouwing omdat de verwachting is dat dit terrein rond 2014 volledig is uitgegeven.

Al met al zien we voldoende marktkansen voor de ontwikkeling van Vlek 17 als logistiek terrein; er is een marktruimte van zo'n 16 tot 30 hectare. Het is daarbij raadzaam de omvang van de marktruimte in het achterhoofd te houden en het terrein dus gefaseerd te ontwikkelen.

- modern gemengd: uit de marktanalyse in bijlage A blijkt dat er beperkte marktruimte voor reguliere bedrijvigheid is. Zo is er tussen 2010 en 2020 een vraag van zo'n 83 hectare naar bedrijventerrein in de A15 zone terwijl er een aanbod van circa 125 hectare is. Er is dus nu al sprake van een overaanbod aan bedrijventerrein. En ook voor de periode daarna is er sprake van overaanbod. Opgave is dus de modern gemengde bedrijvigheid zorgvuldig op de markt te brengen.
- kleinschalig: zoals uit de beschrijving van het voorgaande scenario blijkt, is er voldoende marktruimte voor het kleinschalige segment. Dit betekent, mits afgestemd met locaties met een soortgelijk aanbod, dat dit cluster van kleinschalige bedrijvigheid zonder veel moeite kan worden uitgegeven.

⁴³ Troostwijk Research

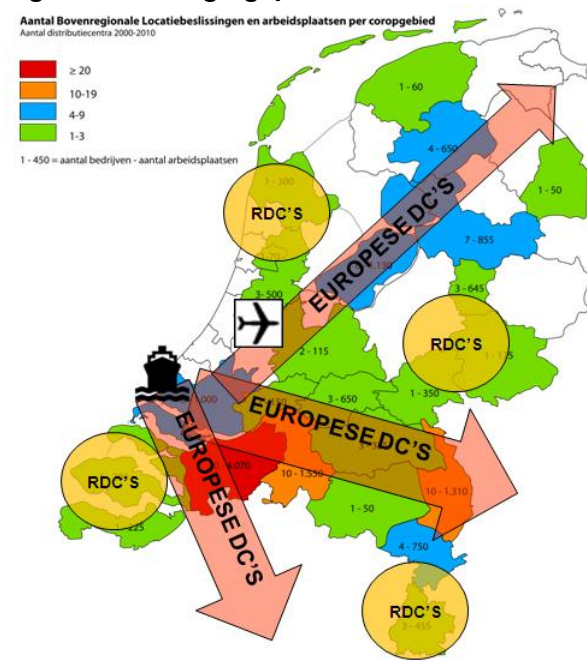
⁴⁴ Bron Oost NV

Figuur 6: top 10 logistieke hotspot in 2012



Bron: Logistieke Kaart Nederland

Figuur 7: vestigingspatroon EDC's en RDC's 2000-2011



Bron: DLN, Stec Groep, 2000-2011

Figuur 8: ruimtelijk overzicht scenario 2



Opbrengstenpotentie

Tabel 10 geeft een indicatief beeld van de opbrengstenpotentie per vastgoedsegment. Deze is gebaseerd op de doelgroepenanalyse in bijlage B. In scenario 2 wordt een groot deel van het terrein gevuld met de logistieke sector. Aangezien dit segment een licht bovengemiddelde opbrengstenpotentie heeft, beoordelen we de opbrengstenpotentie van dit scenario met een 0/ +.

Tabel 10: opbrengstenpotentie scenario 2

Functie	Opbrengstenpotentie
modern gemengd	0
logistiek	0/ +
kleinschalig	+
Conclusie	0/ +

Fasering en randvoorwaarden

De fasering die in het eerste scenario wordt geschetst gaat voor dit scenario ook goeddeels op. Belangrijkste verschil is het feit dat het doortrekken van de A15 een belangrijke randvoorwaarde is voor dit scenario. Met het doortrekken van de A15 wordt het terrein veel interessanter voor de logistieke sector.

1.3 Scenario 4: Vlek 17 energie voor de stad

Eindbeeld: neutrale of positieve energiebalans door energiefabriek

Vlek 17 als energiefabriek betekent minimaal een neutrale en liefst een positieve energiebalans op het bedrijventerrein. Met de energiefabriek levert Vlek 17 dus een duurzame bijdrage aan Nijmegen en omgeving. Dit komt sterk overeen met de doelstelling van Nijmegen om in 2045 geheel energieneutraal te zijn.

Referentie: Masdar, groene stad van de toekomst

Nijmegen is met deze ambitie overigens niet uniek. Een van de meest aansprekende voorbeelden wereldwijd is Masdar. De nog te ontwikkelen stad in het Arabische emiraat Abu Dhabi (naar verwachting in 2025 volledig ontwikkeld) zal in de toekomst als model dienen voor alle nog te ontwikkelen steden maar ook bestaande steden kunnen profiteren van de duurzame toepassingen in Masdar. Hieronder een korte opsomming van de belangrijkste:

- alle energie die nodig is voor de bijna 50.000 toekomstige inwoners zal volledig bestaan uit schone energie. Behalve door zonnepanelen en windmolens, wordt de energie door een fotovoltaïsche krachtcentrale geleverd worden.
- daarnaast komt er een volledig automatisch vervoerssysteem op de weg en een snel vervoerssysteem via het spoor. Vervoer door bijvoorbeeld personenauto's wordt op deze wijze geheel overbodig. Bovendien is het de bedoeling dat alle voorzieningen zoals banken en winkels zich binnen een straal van 200 meter bevinden, en dus veel vervoer lopend en per fiets zal plaatsvinden. De CO₂-emissie van dat vervoer is derhalve nul.
- een lokaal bedrijf bouwt samen met een Duits bedrijf de Solar krachtcentrale van 40 megawatt in Masdar. Door de centrale eerst te bouwen, is het mogelijk de stad met haar eigen, reeds aanwezige schone energie te bouwen.
- bomen en plantages worden gevoed met gerecycled water. De oogst van de plantages zal bijdragen aan de productie van biobrandstof. En natuurlijk wordt alle afval gerecycled.
- Masdar wordt de vestingslocatie van de International Renewable Energy Agency (IRENA) en sinds 2010 is het Masdar Instituut van Wetenschap en Technologie in de stad gevestigd.

En ook bijvoorbeeld Duitsland heeft grote duurzame ambities. In 2011 wekte Duitsland 12% van zijn energie duurzaam op (Nederland slechts 4,2%) en de doelstelling voor 2050 is om 80% van alle elektriciteit uit duurzame bronnen op te wekken, het energieverbruik te halveren en 80 tot 95% minder broeikasgassen uit te stoten.



Op Vlek 17 wordt deze neutrale of positieve energiebalans via drie wegen bereikt. Ten eerste vindt er energieopwekking op het terrein plaats. Goede voorbeelden hierbij zijn windenergie, zonne-energie, biomassa, restwarmtegebruik, afval als energiebron en geothermie. Uit onderzoek van Royal Haskoning⁴⁵ blijkt dat met name windenergie, biomassa en restwarmtegebruik het meest succesvol op Vlek 17 kunnen zijn. Vanwege de bodemkenmerken valt geothermie voor Vlek 17 af. Hieronder een korte beschrijving van de meest succesvolle duurzame energievormen:

- windenergie: energie die gewonnen wordt door de bewegingsenergie van lucht (wind) om te zetten in een bruikbare vorm, bijvoorbeeld in elektriciteit.
- biomassa: energie opwekken uit plantaardig of dierlijk materiaal. In Nederland wordt verbranding van biomassa op kleine schaal toegepast in de opwekking van groene stroom. In Cuijk staat bijvoorbeeld een kleine centrale waar houtsnippers verbrand worden (zie figuur hiernaast).
- restwarmtegebruik: restwarmte is de warmte die niet gebruikt wordt. Het meest herkenbare voorbeeld hierbij is de gloeilamp die circa 9% van de wattage omzet in licht; 91% is restwarmte. In Nederland wordt op bedrijventerreinen en glastuingebieden sinds enkele jaren een slimme koppeling gemaakt tussen vraag en aanbod van restwarmte.

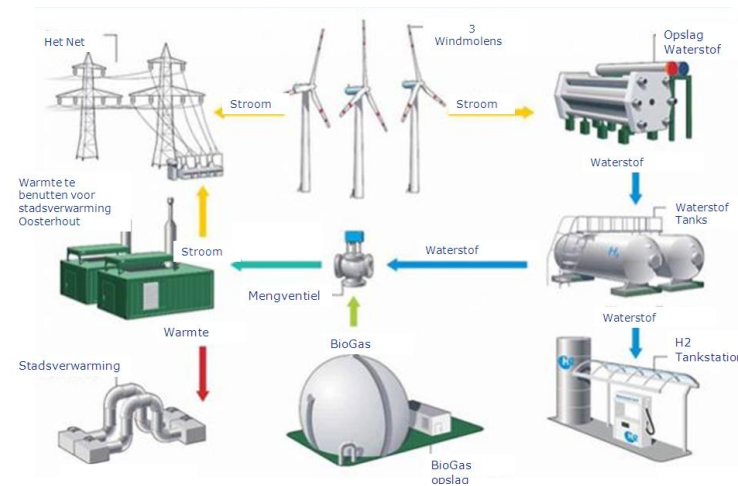


⁴⁵ Bij de kansenmatrix van Royal Haskoning is gebruik gemaakt van de indicatoren rentabiliteit, subsidie afhankelijkheid, stand der techniek, flexibiliteit distributie, veiligheid, milieutechnische prestaties en bijdrage aan 100% duurzaamheid Nijmegen.

Figuur 9: ruimtelijk overzicht scenario 3



Mocht er naast bovenstaande energieopwekkers nog bijvoorbeeld bedrijvigheid op het terrein landen, kan bijvoorbeeld door middel van zonnepanelen op de daken extra energie opgewekt worden. Gezien de oppervlakte van Vlek 17 en de kenmerken van het duurzame energievormen verwachten we niet dat het gehele terrein met een vorm wordt ingericht. Veel meer wordt gezicht naar een mix van duurzame energievormen die elkaar idealiter versterken. Het figuur hiernaast is een voorbeeld van een mix van duurzame energiebronnen. Deze energie-installatie in Prenzlauer, nabij Berlijn, werd begin dit jaar op het netwerk aangesloten. Hier zorgt een combinatie van biogas en drie windmolens voor energie op het net, stadsverwarming en een H2 tankstation.



Referentie: duurzame energiesnelweg A15

De A15 loopt van Nijmegen naar Hoek van Holland, door de Betuwe, het Rivierenlandschap, het Groene Hart, langs de Drechtsteden en Rotterdam. Doelstelling van het project is om de A15 zo duurzaam mogelijk te maken. Hierbij wordt ingezet op de volgende zaken:

- aanbieden van elektrische deelauto's voor zelfstandig ondernemers en bedrijven in de A15-zone. Hierdoor neemt de milieu- en ruimtebelasting van het wagenpark af.
- duurzame energie opwekking: Er komt een zichtbaar zonnepanelenlint op de geluidschermen en op de daken van (boeren)bedrijven langs de A15. Daarnaast moet de ontwikkeling van drie windparken langs de A15 en in Rotterdam voor voldoende stroom zorgen om de elektrische auto's op te laden.

Uiteraard liggen er voor Vlek 17 grote kansen om bij dit initiatief aan te sluiten.

Daarnaast is er sprake van de afname van het energiegebruik of gebruik van energiebronnen met een lagere milieubelasting. Dit wordt op drie manieren gerealiseerd. Ten eerste zijn alle panden zo gebouwd en ingericht dat het energieverbruik zo laag mogelijk is. Hierbij valt te denken aan goede isolatie van wanden en ramen en een goede instelling en gebruik van verwarming, koeling en verlichting. Daarnaast neemt het

energieverbruik af door hergebruik. Hierbij kan gedacht worden aan hergebruik van regenwater (zie referentie van duurzaam opleidingscentrum in Herne) maar ook aan aantrekkelijke product-markt-combinaties waarbij de opgewekte energie of afval van het ene bedrijf wordt gebruikt door het andere. Een goed voorbeeld hierbij is een warmtehub. Ten derde wordt er gebruik gemaakt van minder milieubelastende energiebronnen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een LNG⁴⁶-tankstation in combinatie met een of enkele logistieke bedrijven. Momenteel is er een LNG tankstation in Oss van Voss Logistics en is een subsidie toegewezen aan twee consortia van transport ondernemers in Duiven en Nijmegen.

Referentie: ecofactorij in Apeldoorn

Bedrijventerrein De Ecofactorij is een goed bereikbaar terrein (direct aan de A50 en A1) aan de oostkant van Apeldoorn gericht op grootschalige transport en logistieke sector. Het terrein profileert zich als een groen en duurzaam terrein.

Goede voorbeelden hierbij zijn:

- een CO2 oplaadpunt waar met name koelwagens van gebruik maken;
- eigen energieopwekking door middel van windmolens waardoor een eigen energienetwerk is opgezet.

Bedrijven worden gestimuleerd een duurzame oplossing toe te passen door een korting op de grondprijs die kan oplopen tot maximaal 10%.

Daarnaast is er een informatiecentrum op het terrein waarin diverse slimme duurzaamheidoplossingen zijn toegepast. Hierbij moet gedacht worden aan zonnepanelen, goede isolatie, gebruik van gerecyclede materialen en lokale energieopwekking.

Een laatste methode is er voor te zorgen dat er duurzaam gebouwd wordt. Dit kan door te kijken naar het productieproces. Bij auto's wordt bijvoorbeeld veel gekeken naar duurzaam energieverbruik maar vrijwel nooit op welke manier de auto is geproduceerd. Het A label qua energieverbruik wordt geheel teniet gedaan als de auto niet op duurzame wijze is geproduceerd. Op deze manier wordt het vastgoed op Vlek 17 duurzaam gebouwd, hetgeen leidt tot minder energieverbruik.

⁴⁶ LNG biedt ten opzichte van diesel verschillende milieuvoordelen: de CO2 uitstoot is 15 tot 20% lager, het fijnstofgehalte is 95% lager, de uitstoot van zwavel vermindert met 90% en de NOX met 80%. Bron: NRC Handelsblad 6 september 2012.

Programma: keuze duurzaamheid afhankelijk van type bedrijvigheid

Na diverse marktgesprekken (zie bijlage E) lijkt de inrichting van Vlek 17 enkel met energieopwekkende functies (nog) niet haalbaar. Het programma dient zich daarom veel meer te richten op de energieopwekking in combinatie met bedrijvigheid. Navraag bij duurzaamheidsexperts⁴⁷ leert dat de keuze voor het type duurzaamheid moet worden afgestemd met de functies die op de locatie landen. Zo is het bij transport en logistiek aantrekkelijk om naast de standaard toepassingen van duurzaamheid sterk in te zetten op duurzame brandstof. RDC's zijn daarbij aantrekkelijker dan EDC's omdat er momenteel nog geen uitgerold Europees netwerk voor bijvoorbeeld LNG bestaat. En bij modern gemengde bedrijvigheid of bij kantoren is het aantrekkelijk slim gebruik te maken van zonne-energie. Ten eerste omdat de opwekking van zonne-energie het grootste is tijdens werk- en kantooruren. Daarnaast is het mogelijk om de overproductie te gebruiken voor verplaatsingen van personeel. En wanneer hergebruik van energie wordt toegepast is het belangrijk te onderzoeken bedrijven iets voor elkaar kunnen betekenen: wat afval voor de een is, kan energie zijn voor de ander.

Markttechnische achtergrond

Dit scenario sluit sterk aan bij de huidige trends en ontwikkelingen. De vraag naar duurzame producten en energie neemt nog steeds toe. Gezien het feit dat de voorraad fossiele brandstoffen eindig is, is er een groot maatschappelijk belang bij de ontwikkeling van nieuwe en innovatieve energiesystemen.

Opbrengstenpotentie: duidelijk benedengemiddeld

Uit diverse gesprekken met de markt blijkt dat het erg lastig is om dit scenario rendabel te maken. Zo zijn er slechts drie a vier locaties voor windmolens aangewezen terwijl windenergie verhoudingsgewijs veel energie per m² oplevert. Ruimte voor meer windmolens is niet gereserveerd; daarnaast levert het plaatsen van windmolens veel maatschappelijke discussie op waardoor het streven naar meer windmolens niet realistisch is. Ook bleek uit de gesprekken dat een open veld opstelling beduidend duurder is dan PV-cellen op daken van gebouwen. Bij een open veld opstelling is dure beveiliging (hekwerk, camera's etc) absoluut noodzakelijk. Bovendien is de opbrengstenpotentie van zonnecellen op een dak duidelijk hoger omdat zowel de grond als de 'airrights' kunnen worden verkocht.

⁴⁷ Gesproken met o.a. Erik Zweers van Dockt, Fons Claessens en Nico Verlaan van de gemeente Nijmegen.

Fasering en randvoorwaarden

Belangrijkste randvoorwaarde bij dit scenario is beveiliging van de zonnecellen. Daarnaast is de mogelijkheid tot salderen essentieel. Uit gesprekken met de markt blijkt dat een zonnecellen exploitatie op daken slechts rendabel te krijgen is bij een vergoeding van circa 12 tot 14 cent. Bij een open veld opstelling ligt dit logischerwijs substantieel hoger.

BIJLAGE D: RESIDUELE GRONDPRIJSMETHODE

In deze bijlage staat de onderbouwing van de grondprijzen voor Vlek 17 in de verschillende uitgiftecategorieën.

Hoe wordt een residuele grondprijs berekend?

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde vastgoedobject. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuur en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement (BAR)⁴⁸ dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van het object.

De residuele grondprijs wordt als volgt berekend:

Grondwaarde = commerciële waarde – bouw- en bijkomende kosten⁴⁹

Waarbij: commerciële waarde = (huurniveau * vormfactor⁵⁰) / BAR

In de praktijk werken we voor Vlek 17 met een genormeerde residuele methode. Hierbij maken we op basis van de marktanalyse op voorhand een inschatting van de commerciële waarde van de grond op basis van het programma. Dit wordt vervolgens verminderd met genormeerde bouw- en bijkomende kosten op basis van referentieprojecten en kengetallen.

In de onderstaande pagina's allereerst aandacht voor de ontwikkelingen in de belangrijkste parameters onder de grondprijsontwikkeling, daarna gaan we in op de grondprijzen per functie.

⁴⁸ bronnen: DTZ, Jones Lang Lasalle, FGH bank, Dynamis en expertise Stec Groep

⁴⁹ inclusief winst en risico

⁵⁰ verhouding m² VVO / BVO

Huur- en koopprijzen stabiel op onderscheidende locaties voor het overige in Nijmegen (licht) dalend

Ondanks de ontspannen vastgoedmarkten blijven de huur- en koopprijzen op onderscheidende locaties in de stad en in de stadsregio veelal op peil en stabiel. De algemene verwachting is dat de huurprijzen – bij een gelijkblijvende marktontwikkeling – in de toekomst nog iets zullen dalen, en dat de vastgoedmarkt in Nijmegen steeds vaker een tweekoppiger karakter zal krijgen.

Locaties die aantrekkelijk en onderscheidend zijn zullen op termijn ook de meest stabiele en/of positieve waardeontwikkeling kennen. Minder onderscheidende locaties zullen voor alle typen vastgoed in Nijmegen veel meer lijden onder de prijsdruk zoals die zich sinds 2008 aftekende en die naar verwachting zeker in 2012/2013 nog zal doorzetten. De verwachting is dat de huurwaarden voorlopig licht dalen maar in de toekomst bij verdergaande transformatie zich stabiliseren. De incurante panden die nu drukken op de gemiddelde huurwaarde zijn dan uit de markt genomen.

De bruto aanvangsrendementen kennen binnen Nijmegen een steeds grotere bandbreedte.

De huidige markt kenmerkt zich door toenemende leegstand in Nijmegen, het bruto aanvangsrendement staat onder andere daardoor onder druk. Ook hiervoor geldt: voor gemiddelde locaties in Nijmegen is de opwaartse tendens in de BAR groter dan op onderscheidende unieke plekken verwachten we. Inmiddels beginnen ontwikkelaars te reageren op deze marktsituatie. De varkenscyclus wordt doorbroken. Nieuwe projecten in Nijmegen worden soms getemporiseerd of stopgezet om minder nieuw aanbod op de markt te krijgen. Zijn er nieuwe projecten, dan wordt nauwelijks op risico gebouwd. Daarnaast worden incurante panden die structureel leegstaan incidenteel uit de markt genomen. Deze ontwikkelingen betekenen dat het BAR redelijk stabiel blijft.

Tijdelijk dalende stichtingskosten

De ontwikkeling van de bouwkosten voor alle vastgoedsegmenten is zeer gematigd en zelfs negatief. De indexcijfers van het Bureau Documentatie Bouwwezen laten zien dat de bouwkosten ultimo 2011 lager zijn dan de bouwkosten in 2010, 2009 en 2008 (en dat nog exclusief inflatiecorrectie)⁵¹. Het bouwcentrum spreekt de verwachting uit dat deze lijn mogelijk buigt naar een stijging van circa inflatiepeil. Daarnaast zijn er op dit moment belangrijke aanbestedingsvoordelen te behalen, als gevolg van de slappe

nieuwbouwmarkt. Anno 2012 betekent dit dat de bouw- en bijkomende kosten voor alle vastgoedsegmenten relatief laag zijn, maar dat deze in de toekomst weer zullen stijgen.

BIJLAGE E: LIJST MET GEINTERVIEWDEN

In deze bijlage staat een overzicht van de ge interviewde personen

Naam	Organisatie
Felix Sommerdijk	Zonnepark Nederland
Marcel Budding	100% zonnig
Jaap van Hofwegen	Vestas
Ruben Berendts	Blue Bear Energy
Liane van der Veen	Oost NV
Henri Janssens	Oost NV
Erik Zweers	Dockt
Joost Reijnen	Gelderse Natuur & Milieufederatie
Alex de Meijer	Gelderse Natuur & Milieufederatie
Hans de Koning	Max Bogl
Wils Kloos	Oost NV