

Laddertoets voorzieningenstructuur Waalkwartier en NYMA

Gemeente Nijmegen

Laddertoets voorzieningenstructuur Waalkwartier en NYMA

Gemeente Nijmegen

Rapportnummer: P01802

Datum: 24 februari 2021

Opdrachtgever: Gemeente Nijmegen

Projectteam BRO: JCJV, WBI, FW

Trefwoorden: Ladder duurzame verstedelijking, wijkcentrum, bedrijvigheid, coworking, cultuur, horeca, ontspanning, uitgaan, industrieel erfgoed, hotspot

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INTRODUCTIE	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	5
2. UITGANGSPUNTEN GEBIEDSONTWIKKELING	6
3. TRENDS EN AANBODSTRUCTUUR PUBLIEKSFUNCTIES	9
3.1 Relevante regio en draagvlak	9
3.2 Trends en ontwikkelingen horeca en hotels	10
3.3 Aanbod horeca in de regio	14
3.4 Aanbod hotels in de regio	16
3.5 Aanbod detailhandel	18
3.6 Aanbod leisure en cultuur	19
3.7 Relevante plannen in de regio	20
4. BEHOEFTE PUBLIEKSFUNCTIES	22
4.1 Behoeftte restauratieve horeca	22
4.2 Behoeftte hotel	24
4.3 Behoeftte leisure en cultuur (podia)	27
4.4 Behoeftte detailhandel	28
4.5 Beleidskaders	30
5. BEHOEFTE KANTOOR- EN BEDRIJFSRUIMTEN	33
5.1 Trends en uitgangspunten kantoor- en bedrijfsruimten	33
5.2 Bijzondere kansen voor industrieel erfgoed als bedrijvenlocatie	35
5.3 Behoeftte kantoor- en bedrijfsruimten	36
5.4 Beleidskaders bedrijfsruimten en kantoren	37
6. CONCLUSIES SYNERGIE GEBIEDEN EN BEHOEFTE	39
6.1 Onderscheidend karakter ontwikkellocaties	39
6.2 Behoeftte naar ontwikkellocatie	40
7. TOETSING AAN LADDER VOOR DUURZAME VERSTELIJKING	43
7.1 Introductie Ladder voor duurzame verstedelijking	43
7.1.1 Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?	43
7.1.2 Gelegen binnen bestaand stedelijk gebied?	46
7.2 Behoeftte aan de ontwikkelingen	46
7.3 Aanvaardbaarheid van de effecten	48
7.4 Conclusie	49

Inhoudsopgave (vervolg)

pagina

BIJLAGE

Bijlage 1: Selectie bedrijfslocaties in industrieel erfgoed met deelfuncties

1

1. INTRODUCTIE

1.1 Aanleiding

Aanleiding en achtergrond

Dit onderzoek ter onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking betreft twee planlocaties in de gemeente Nijmegen. Namelijk het nieuwe centrum voor het Waalkwartier (het huidige Honigcomplex en omgeving) en het NYMA/Vasim-complex, juist westelijk van Stadsbrug De Oversteek. De programma's voor beide ontwikkelingen hebben een geheel eigen profiel en doelgroepen, maar omvatten beide vormen van kleinschalige bedrijvigheid, cultuur, horeca en andere commerciële en maatschappelijke functies.

Figuur 1.1: Ligging planlocaties



Het Waalfront was oorspronkelijk een oud bedrijventerrein langs de Waal. De komende jaren zal het zich ontwikkelen tot een nieuwe stadswijk met circa 2.000 woningen en bijbehorende voorzieningen. De ontwikkeling zal uiteindelijk bestaan uit 4 verschillende deelgebieden: Handelskade (reeds gerealiseerd), Dijkkwartier, Waalkwartier en Batavia (in aanbouw).

Het nieuwe centrumgebied rond het Honigcomplex (dat vooral wordt gerealiseerd in industrieel erfgoed) maakt deel uit van het Waalkwartier, als 'hotspot' voor maatschappelijke, culturele- en horecafuncties. De ambitie voor dit plangebied is gericht op een stedelijk, 'inclusief', intiem en bruisend milieu om te wonen, werken, ontmoeten en verblijven. Diversiteit van typologieën en programma staan centraal in het ontwerp, evenals spraakmakende bebouwing en sfeervolle verblijfsruimten.

Het NYMA wordt vooral gekenmerkt door haar markante uitstraling als belangrijk industrieel erfgoed voor Nijmegen en de omvangrijke beschikbare ruimte. Het betreft de voormalige fabriekspanden en terreinen van NYMA, De Vasim en CP Kelco. Ze hebben nu vooral tijdelijke gebruikers; kleine bedrijven die intensief samenwerken. Ook vanwege de ligging aan de rand van de Nijmeegse woonwijken, de Waal en de goede bereikbaarheid per auto is het een bijzondere plek.

De ambities en programmering voor beide locatie worden uitgebreid beschreven in hoofdstuk 2.

De aanpak

De beoogde ontwikkelingen in het centrum van het Waalkwartier en bij NYMA hebben elk onmiskenbaar een onderscheidend karakter, doelgroepen en effecten, maar zijn qua functioneel programma ten dele ook vergelijkbaar. In deze laddertoetsing leggen we dan ook een accent op de analyse van het onderscheidende (kwalitatieve) karakter van beide ontwikkelingen, ten opzichte van elkaar maar bijvoorbeeld ook in relatie tot de binnenstad. De specifieke gebiedskenmerken vormen de basis voor het beoogde programma, de doelgroepen en samenhang tussen de functies. Dit is tevens de basis voor de behoefteraming in hoofdstuk 4 en 5.

We benadrukken dat de behoefte aan de verschillende functies en de ruimtelijke en andere effecten voor beide ontwikkelingen sterk afhankelijk zijn van de synergie tussen functies, doelgroepen en uitstraling. De afgelopen decennia zijn er wereldwijd op bijzondere locaties (vaak met een industriële ontstaansgeschiedenis) diverse zeer vernieuwende concepten ontwikkeld en soms 'spontaan' ontstaan, met vaak onverwacht succes. Het Honig-complex en De Vasim zijn hiervan nu reeds prima illustraties. Omdat deze behoefte vaak vooral kwalitatief van aard is ('nieuwe markten'), worden de onderhavige planlocaties primair kwalitatief benaderd.

Laddertoets benodigd: initiatief betreft deels nieuwe stedelijke ontwikkeling

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is voor een deel van de programmering (met name bij het plangebied NYMA) een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht. Het betreft hier immers ten dele een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de (relevante) regio staan hier centraal.

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom concentreert dit onderzoek zich op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Aangezien de ruimtelijke effecten in dit kader centraal staan, betreft het hier dus nadrukkelijk geen 'regulier' marktonderzoek voor de beoogde functies (zie hoofdstuk 7).

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. Bro als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, thermetailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als belangrijkste doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit mede ter voorkoming van leegstand en stimulering van hergebruik van bestaande gebouwen.

1.2 Leeswijzer

In dit rapport wordt ingegaan op de behoefte aan de verschillende functies. Daarbij wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. We benadrukken, dat de verschillende functies (zie hoofdstuk 2) deels nogal van elkaar verschillen qua functioneren en dynamiek. Daarom is de behoeftebepaling voor elke functie toegespitst op de specifieke kenmerken. De mogelijkheden tot kwantificering van de behoefte variëren per functie, maar het gaat bij de Ladder in essentie om de kwalitatieve effecten.

Eerst brengen we de totale behoefte t.a.v. de relevante functies in beide planlocaties samen in kaart, die we in hoofdstuk 6 samenvatten en nuanceren per planlocatie. Vanwege hun bijzondere dynamiek, functioneren en onderlinge verwantschap maken we per hoofdstuk een onderscheid in:

- Horeca, hotels, detailhandel en leisure/cultuur (publieksfuncties, hoofdstuk 3 en 4);
- Kantoor- en bedrijfsfuncties (hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 6 beschrijft kernachtig de conclusies over het aspect behoefte en de onderlinge en externe meerwaarde van de beide ontwikkelingen Waalkwartier en NYMA. Op basis hiervan wordt in hoofdstuk 7 de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen voor de beide gebiedsontwikkelingen, ook in hun onderlinge samenhang en binnen de gemeentelijke en regionale context.

2. UITGANGSPUNTEN GEBIEDSONTWIKKELING

2.1 Uitgangspunten en programma Waalkwartier (Honigcomplex, Thermenplein en omgeving)

Kernachtige omschrijving gebiedsconcept

Bijzonder wijkcentrum middenin een nieuwe woonomgeving met een monumentale, industriële uitstraling, intiem karakter en accenten op ontmoeting, cultuurbeleving, recreatie en uitgaan. Bijzondere horecazaken, enige winkels en kleinschalige bedrijvigheid. Hoogwaardige vormgeving en veel aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte en de relatie met de Waal. Bovenwijkse verzorgingsfunctie, deels in het hogere marktsegment.

Kernbegrippen ontwikkeling

- Wonen-werken-recreëren-ambacht
- Uniek in Nederland
- Industrieel verleden
- Intimiteit, kleinschaligheid
- Ontmoeting en recreatie
- Dynamisch, innovatief, creatief, hoogwaardig
- Horeca met ruimte en sfeer, ook geschikt voor (grotere) groepen
- Bijzondere winkelconcepten met bovenwijkse functie
- Overnachten in een bijzondere omgeving
- Kleinschalig ondernemerschap
- Combinatie Oud-Nieuw geeft bijzondere sfeer
- Balkon aan de Waal
- Binnenstad op loopafstand

Gebondenheid ontwikkeling aan locatie

Het industrieel erfgoed van 'de Honig' heeft zich in korte tijd ontwikkeld tot een zeer succesvolle ontwikkelingslocatie voor bijzondere vormen van horeca, cultuur en ambacht. Het bleek een ideale voedingsbodem voor startende bedrijven, die sterk profiteren van elkaar en de gemeenschappelijke faciliteiten. Bezoekers komen uit Nijmegen en omgeving, maar ook van (ver) buiten de regio, de gehele dag door. Door de korte loopafstand via een attractieve route vormt het een bijzondere aanvulling op de binnenstad en leidt de ontwikkeling tot een langere verblijfsduur van toeristisch-recreatieve bezoekers in de stad. De grootschalige woningbouw in de directe omgeving vergroot het economisch en maatschappelijk ontwikkelingspotentieel nog verder.

Belangrijkste doelgroepen

Wijkbewoners, overige inwoners Nijmegen en regio, recreanten, kleinschalige bedrijven. Bijzonder accent: uitgaan en cultuurbeleving voor jong en oud.

Primair verzorgingsgebied

Nijmegen en regio.

Programmering Waalkwartier (basis laddertoetsing)

Omvang in m² bvo	Toekomst Maximaal (zelfstandig)	Nu aanwezig
horeca huidige bebouwing Honig	1.500	2.575 (totaal)
horeca Thermenplein	300	0
horeca Thermenplein OF elders in wijk, aan de Waal	200	0
hotel	2.500	0
cultuur (podium met café) cat. 3	750	750
cultuur (overig/museum)	600	0
detailhandel ondersteunend (ambachtelijke) productie	500	Ca. 300 (C-More)
detailhandel dagelijks (food) Thermenplein	1.000	0
kleinschalige bedrijvigheid/workspaces/woon-werk	1.500	1260 excl. Smelt- kroes
commerciële dienstverlening	onbekend	Smeltkroes
vrijetijd/leisure	onbekend	divers
maatschappelijk	onbekend	0
kantoren	3.000	2.000

2.2 Uitgangspunten en programma NYMA (incl. Vasim)

Kernachtige omschrijving gebiedsconcept

Een ruim opgezette locatie met markant industrieel erfgoed aan de Waal wordt nieuw leven ingeblazen als veelzijdige 'hotspot' voor bedrijven en bezoekers. Een bruisende, 'ongepolijste' plek met bijzondere verbindingen tussen ambacht, cultuur, kunst, leisure en evenementen, binnen en buiten, 24/7. Ondernemerschap gericht op innovatie, kennisdelen, experimenten, duurzaamheid en circulair ondernemen, gecombineerd met bijzondere vrijetijdsfuncties en horeca. Geleidelijke, 'organische' en vraaggestuurde ontwikkeling. Ook de beschikbare ruimte voor relatief grootschalige concepten draagt bij aan het onderscheidende karakter van NYMA.

Kernbegrippen ontwikkeling

- We Play – We Create - WeShare
- De nieuwe 'Culturele Hotspot' van Nijmegen
- Industrieel verleden krijgt eigentijds jasje
- Experimenteel, ambachtelijk, creatief, kunstzinnig, met veel vrijheid voor ondernemers
- Broedplaats kleinschalig ondernemerschap (ook als alternatief huidige Honig)
- Collectiviteit, Samen Werken, Shared Spaces, onderlinge 'kruisbestuiving'
- Dynamisch, organisch en innovatief
- Gebruiksvormen zowel intensief als extensief
- Bijzondere vrijetijdsfuncties en horeca, passend in gebied
- Ruimte voor grote evenementen
- Clustering in themagebieden (sport, kunst/cultuur, ambacht, etc.)
- Beleven aan de waterkant, zicht op de Waal
- Duurzaam in alle facetten (o.a. energieopwekking i.s.m. Centrale Gelderland), bevorderen circulaire economie
- Uitwisseling met Vasim ruimtelijk, functioneel, doelgroepen
- Ontwikkelproces vanuit publiek-private samenwerking, met belangrijke rol gemeente bij eerste ontwikkelingsfasen (fade-in, fade-out)

- Kwaliteitsbewaking concept, exploitatie en marktbewerking gewaarborgd door ontwikkelteam, NYMA Coöperatie met verplichte deelname bedrijven en betrokkenheid ervaren projectontwikkelaars (Lingotto, KlokGroep)
- Huurdifferentiatie t.b.v. startende bedrijven

Gebondenheid ontwikkeling aan locatie

De VASIM heeft zich de afgelopen jaren duidelijk bewezen als cultureel verzamelgebouw, bedrijfs- en evenementenlocatie, met veel onderlinge samenwerking tussen bedrijven. Dit succes is mede gestoeld op de bijzondere locatiekwaliteiten, beschikbare ruimte en relatief grote vrijheid t.a.v. activiteiten en evenementen (geluid, veiligheid, bereikbaarheid, etc.). NYMA sluit hier in de toekomst nauw op aan, maar verbreedt het profiel daarnaast met een meer publieksgerichte functie, gericht op een brede doelgroep. Het grote skatepark Waalhalla ontvangt nu al jaarlijks 40.000 bezoekers. In de toekomstplannen wordt de ligging aan de Waal optimaal uitgebuit. Met name de markante, monumentale watertoren leent zich voor een bijzonder horecaconcept of hotel. NYMA wordt een toonaangevende 'showcase' van circulaire economie, samen met de naastgelegen 'Centrale Gelderland' (huidig Engie-terrein), met als insteek om nieuwe, duurzame vormen van energieopwekking op een slimme manier te combineren met bijvoorbeeld nieuwe (watergebonden) bedrijvigheid.

NYMA biedt bijzondere vestigingskansen voor ondernemers, die willen c.q. moeten verplaatsen uit het te herontwikkelen Honigcomplex. Het neemt voor een belangrijk deel de 'broedplaatsfunctie' over van de Honig, maar kent daarnaast nu reeds veel belangstelling van andere bedrijven voor vestiging, van binnen en buiten Nijmegen.

Belangrijkste doelgroepen

Inwoners Nijmegen en regio, kleinschalige en middelgrote bedrijven, kunstenaars, recreanten/toeristen, bezoekers evenementen (brede programmering). Bijzondere accenten NYMA: jongere leeftijdsgroepen, Urban lifestyle, avant garde, etc. In principe moet iedereen zich echter in het gebied thuis voelen.

Primair verzorgingsgebied

Nijmegen en regio, daarnaast ook trekker(s) met landelijke aantrekkingskracht

Programmering NYMA (basis laddertoetsing), excl. bestaande planologische mogelijkheden Vasim

Omvang in m ² bvo	Toekomst Maximaal (zelfstandig)	Nu aanwezig
horeca	2.000	500
cultuurpodium met ondergeschikte horeca	2.000-3.000	0
hotel	2.000-2.500	0
detailhandel ondersteunend (ambachtelijke) productie	onbekend	0
detailhandel zelfstandig, als verlengstuk eigen productie/hoofdactiviteit	500	0
commerciële dienstverlening	500	0
bedrijvigheid	Vigerende mogelijkheden	Beperkt
overige cultuur en ontspanning (sport/leisure, binnen en buiten)	Indicatie 10.000	Ca. 2.000 (Waalhalla)

3. TRENDS EN AANBODSTRUCTUUR PUBLIEKSFUNCTIES

3.1 Relevante regio en draagvlak

Afbakening regio

De relevante regio voor het beoogde programma in de beide ontwikkelingslocaties (Waalkwartier, NYMA) is hier gedefinieerd als het gebied van waaruit bezoekers in maximaal 15 minuten reistijd per auto tijdens daluren de locaties kunnen bereiken. Gegeven de bijzondere gebiedskwaliteiten en doelgroepen (voor een belangrijk deel relatief jong) is ook de bereikbaarheid per fiets relevant, die voor deze regio 'onder de streep' uitkomt op maximaal ongeveer 30 minuten. Binnen dit gebied kunnen in theorie effecten van de beoogde ontwikkeling optreden. De regio betreft in dit geval de gemeenten Nijmegen, Beuningen, Heumen, Lingewaard, Overbetuwe en Wijchen.¹

De vraag naar hotelkamers komt per definitie vooral van grotere afstand en juist minder uit de gemeente of regio zelf. We beschouwen de afgebakende regio voor deze functie dan ook als het 'zoekgebied' van potentiële hotelgasten.

Ontwikkeling inwonertal (vraagpotentieel)

Uit de volgende tabel blijkt dat er in de primaire regio sprake is van een bescheiden bevolkingsgroei tot 2030.

Tabel 3.1: Regionale ontwikkeling bevolking²

	2019	2025	2030	2019-2030 (%)
Nijmegen	176.707	184.747	187.978	+6%
Beuningen	25.896	25.232	25.232	-3%
Heumen	16.483	15.828	15.750	-4%
Lingewaard	46.466	46.807	46.279	0
Overbetuwe	47.532	48.384	48.701	+2%
Wijchen	40.937	39.837	39.314	-4%
Totaal	354.021	360.835	363.254	+3%

- De totale regio heeft momenteel ruim 354.000 inwoners, waarvan ruim 176.700 in de gemeente Nijmegen³.
- Uit de provinciale bevolkingsprognose komt naar voren dat de bevolking in Nijmegen groeit tot circa 188.000 in 2030. Dit komt neer op een bevolkingsgroei van ruim 6%. Het grootste deel van deze groei zal plaatsvinden in stadsdeel de Waalsprong.
- De overige regio heeft 177.314 inwoners. In tegenstelling tot in Nijmegen wordt hier tot 2030 een lichte afname van het inwonertal verwacht.
- Per saldo groeit het regionale inwonertal tot 2030 met ca. 3% tot ca. 363.250.

Economische functie

¹ De gemeente Berg en Dal ligt voor het overgrote deel buiten de vermelde actieradius, hoewel ook hiervandaan (en elders) zeker bezoekers aan het Waalkwartier en NYMA worden verwacht.

² Provinciale prognose provincie Gelderland 2020-2040.

³ Regionale Kerncijfers CBS.

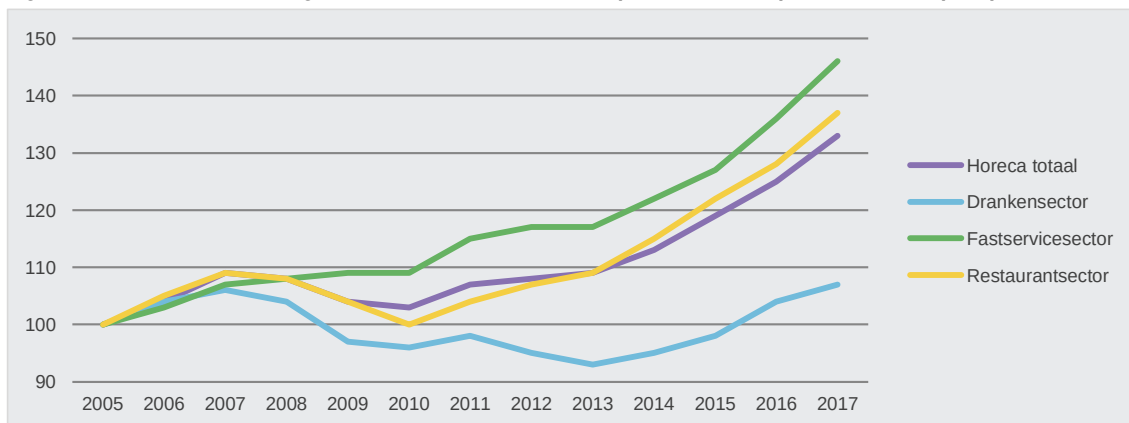
In de totale regio zijn 157.010 banen beschikbaar (LISA, 2019), waarvan 100.580 in de gemeente Nijmegen.

3.2 Trends en ontwikkelingen horeca en hotels

Trends in de horeca: vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.
- Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleavingswaarde. De horecasector vertoont sinds enige jaren landelijk opvallend groeicijfers. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants en hotels (zie onderstaande grafiek). Alleen in de branche cafés blijft de groei wat achter.
- De consument is in toenemende mate op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. Horeca richt zich daarom steeds meer op vermaak en 'beleving'.
- De belevenis- en betekenis economie worden steeds belangrijker. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen.
- De bestedingen in de horecasector groeien sinds enige jaren landelijk weer met opvallende cijfers. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants (+35% sinds 2010) en hotels. Alleen in de branche cafés blijft de groei wat achter.

Figuur 3.1: Omzetontwikkeling horeca Nederland 2005-2017 (index 2010=100), naar branche (CBS)



Trends in de horeca: aanbodzijde

- De horeca is een veerkrachtige sector. Het feit dat veel zaken desalniettemin matig functioneren, komt voor een belangrijk deel doordat deze zich onvoldoende van elkaar onderscheiden in hun product, doelgroepen en marketing. Er is in sommige gebieden en uitgaanssteden 'teveel van hetzelfde'. Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends

bestaat nog steeds veel groeiperspectief. Dit geldt zeker voor een watergebonden vestigingsmilieu zoals op de onderhavige planlocaties, in een regio met opvallend weinig horeca in verhouding tot het inwonertal.

- Nieuwe zaken worden groter omdat om aan de eisen van hedendaagse consumenten te voldoen in veel gevallen meer ruimte benodigd is. Deze schaalvergroting kan enerzijds verbonden worden aan de omzeteisen, maar heeft daarnaast ook een relatie met de gewenste multifunctionaliteit. De horeca beperkt zich niet alleen tot het serveren van drinken of eten, maar de bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en hiervoor is steeds meer ruimte benodigd.
- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak) gemixt om meer belevingswaarde te creëren en nieuwe vernieuwende concepten te realiseren. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Andersom wenst de horeca ook producten die zij serveert te verkopen; olie, wijn, receptenboek, etc. Cross-selling, waarbij andere aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Op perifere locaties neemt het aantal (grootschalige) horeca- en leisure-concepten toe, omdat exploitanten in de keuze voor de vestigingslocatie waarde hechten aan:
 - een optimale bereikbaarheid met de auto;
 - ruime beschikbaarheid van (eigen) parkeergelegenheid dicht bij de ingang;
 - ruime panden met voldoende hoogte, soms op verdieping;
 - eventueel combinatiebezoek met andere leisure en horeca in de nabijheid;
 - goede herkenbaarheid op een zichtlocatie.
- Horecazaken zijn, evenals hotels, vaak beeldbepalend voor gebieden en worden daarom soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'placemaking'.
- Het rendement van horecazaken stijgt landelijk niet evenredig met de omzet. Het functioneren van horecazaken met een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze dan wel gelegen in kleine dorpen (beperkt draagvlak) komt steeds meer onder druk te staan. Vaak worden ze gesloten, maar soms blijven ze ondanks oplopende tekorten toch geopend.

Horeca op bedrijventerreinen: bijzondere kansen.....

De vraag naar horeca in gebieden met primair een werkfunctie (zoals het Honigcomplex momenteel en NYMA/Vasim in de toekomst) komt vooral voort uit de volgende aspecten:

- Goede horeca is essentieel voor een sterk werkklimaat en verblijfswaarde van bedrijventerreinen.
- Horeca gecombineerd met vergadervoorzieningen en flexibele werkplekken heeft een belangrijke rol als ontmoetingsplek. Dit is van groot belang voor het op innovatie en samenwerking gerichte werkklimaat van bijvoorbeeld NYMA.
- Op bedrijventerreinen nemen zelfstandige horecazaken steeds meer de rol over van de 'traditionele' bedrijfsrestaurants van grotere bedrijven. Sterke horeca bevordert uitwisselingen tussen werknemers en bezoekers (B2B) van de diverse grote en kleinere bedrijven, die veelal niet beschikken over eigen horeca of catering. Deze werkers zijn dus aangewezen op externe voorzieningen, ook t.b.v. bijvoorbeeld overleg, borrels, relatiebehouding en netwerkbijeenkomsten.
- Naast vraag vanuit de bedrijven genereert sterke horeca ook vraag vanuit lokale inwoners, hotelgasten en andere toeristisch-recreatieve bezoekers. Dit geldt zeker voor een onderscheidende en goed bereikbare locatie als NYMA.

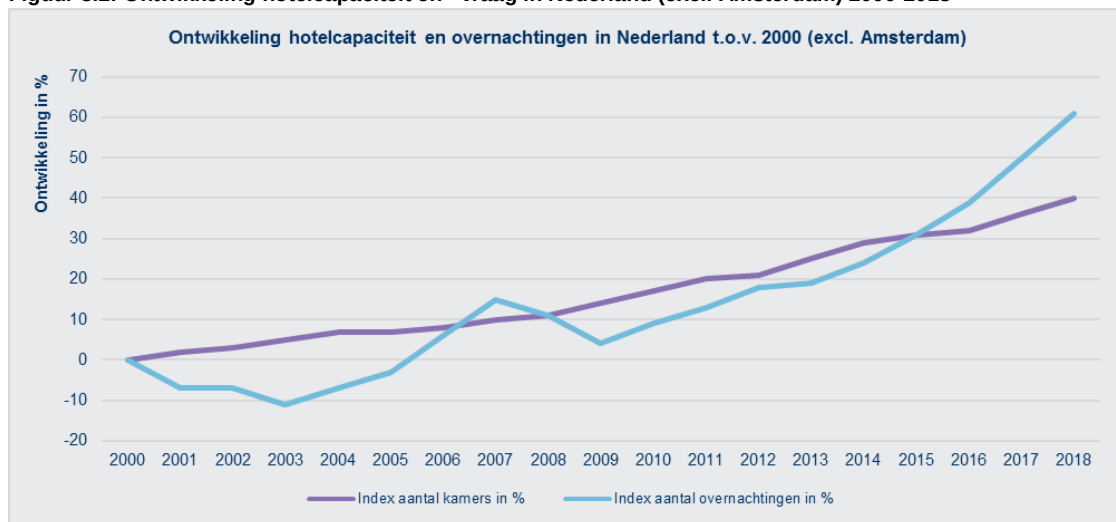
Trends in de hotelsector

De belangrijkste trends in de hotelsector kunnen als volgt worden samengevat:

- sterk groeiende vraag, met name vanuit de toeristische en buitenlandse markt;
- schaalvergroting, in algemene zin;
- upgrading en professionalisering bestaande hotels;
- tegelijkertijd ook steeds meer kleinschalige, doelgroepgerichte hotelconcepten, bijvoorbeeld gecombineerd met restauratieve horeca, zoals het onderhavige concept;
- toenemende dominantie van grote ketens, vaak met eigen 'signature labels';
- nieuwe (digitale) platforms voor kamerverhuur (Airbnb, Wimdu), die zich deels echter ook op de markt voor vakantiewoningen richten;
- steeds meer aanbod van ruimere kamers t.b.v. extended stay (min. 1-2 weken), ook door hotels.
- geleidelijke opheffing kleinschalige hotels met onvoldoende budget voor kwaliteitsverbetering.

Landelijk zijn er de laatste jaren veel hotelkamers bijgekomen. Onderstaande figuur⁴ maakt evenwel duidelijk dat het aantal overnachtingen tegelijk eveneens aanmerkelijk toenam en sinds 2015 de ontwikkeling van het kameraanbod zelfs is voorbijgestreefd. Met andere woorden: de markt absorbeert het groeiende aanbod op landelijk niveau goed en de gemiddelde kamerbezetting stijgt zelfs nog verder, ondanks de opkomst van concurrerende aanbieders als Airbnb.

Figuur 3.2: Ontwikkeling hotelcapaciteit en –vraag in Nederland (excl. Amsterdam) 2000-2018



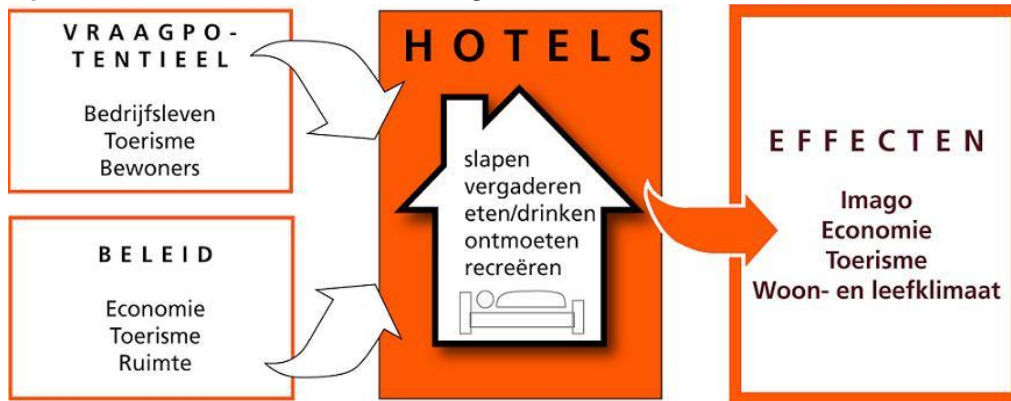
Elk hotelprofiel vraagt om haar eigen vestigingsmilieu. Qua locatiekeuze bestaat er een duidelijk onderscheid tussen 'zakelijke' en 'toeristische' hotels. De eerste groep richt zich doorgaans vooral op functioneel ingerichte hotels op stedelijke locaties die snel bereikbaar zijn per auto en openbaar vervoer. Nieuwe 'toeristische' hotels, meestal kleiner van omvang, kiezen veelal voor monumentale binnensteden of andere bijzondere locaties. Hotels profiteren doorgaans sterk van de wervingskracht van andere economische functies (restauratieve horeca, cultuur, retail,

⁴ Bron: HorecaDNA / CBS 2019. Deze cijfers betreffen het aanbod van en de overnachtingen in alle hotels, incl. de niet-geclassificeerde. Vanwege de relatief zeer grote dynamiek in de Amsterdamse hotelmarkt is deze analyse exclusief Amsterdam.

bedrijventerreinen) en vice versa. Ze zorgen voor een grotere herkenbaarheid en ‘placemaking’ van gebieden en genereren levendigheid en een hogere belevingswaarde daggrond.

Voorwaarde is dat hotels ruime kamers aanbieden, met voldoende, goede faciliteiten en aanvullende voorzieningen (goede matrassen en sanitair, snelle Wifi, werkplekken, parkeergelegenheid, etc.). De beste perspectieven bestaan er, zoals vermeld, voor thematische en conceptgerichte hotels.

Figuur 3.3: De meerwaarde van hotels voor regio's



Trends in leisure en podiumbezoek

Mensen ontlenen hun identiteit en status steeds meer aan hun vrijetijdsgedrag en minder aan materiële zaken. Met een fraaie term wordt dit ook wel aangeduid als de opkomst van een ‘vrijetijdsaristocratie’. We hebben steeds meer behoefte aan **verrassing**, **‘avontuur’**, **‘spektakel’** en **‘unieke’ belevenissen**. Het aantal festivals en evenementen is de afgelopen jaren enorm gegroeid. De **scheidslijn tussen vermaak en cultuur** wordt steeds vager. Tegelijk ligt er een steeds groter accent op **persoonlijk welbevinden**, **ontmoeting**, **zelfontplooiing**, **lichamelijke gezondheid** en **uiterlijk**. De grenzen tussen vrije tijd en werk vervagen, bijvoorbeeld door Het Nieuwe Werken. Afstanden worden minder relevant, de auto is en blijft het favoriete vervoermiddel.

Leisure is een overkoepelende term voor alle vrijetijdsvoorzieningen op het terrein van ontspanning, cultuur, sport en evenementen. De **trendgevoeligheid** van consumenten is juist in deze sector groot. Persoonlijke voorkeuren gaan tegenwoordig boven sociaal-economische afkomst of inkomen.



De **economische betekenis** van leisure groeit nog steeds, wat leidt tot veel extra (laagdrempelige) werkgelegenheid. Ook in deze sector is al jaren sprake van **schaalvergroting**, maar de **professionalisering** en **ketenvorming** is minder ver dan in bijvoorbeeld de detailhandel. Wel raakt in diverse branches de markt verzadigd door toenemende **concurrentie**. Ook voor het

vrijtijdsgedrag biedt internet enorm veel informatie, maar het maakt ook entreprijzen (en kortingen) inzichtelijk. Hierdoor staan de inkomsten van bedrijven onder druk.

Vanwege de economische druk streven veel vrijetijdsvoorzieningen naar **verbreding van productaanbod en doelgroepen**, waarbij vooral de **zakelijke markt** lonkt. Vanwege maatschappelijke trends legt ook deze sector een steeds groter accent op **duurzaamheid** ('Green Key') en **maatschappelijk verantwoord ondernemen**. Samenwerking, gezamenlijke productontwikkeling en arrangementen met andere functies (vooral horeca, detailhandel, cultuur) staat nog in de kinderschoenen, maar is veelbelovend.

Podium- en festivalbezoek

Van de Nederlandse bevolking is 36% 'zeer geïnteresseerd' in tenminste één van de zes podiumkunsten klassieke muziek, toneel, dans, musical, popmuziek of cabaret.⁵ Hiervan is popmuziek met 22% het meest populair. Jaarlijks worden in Nederland ongeveer 18,2 miljoen bezoeken gebracht aan *professionele* podiumvoorstellingen. Tussen 2012 en 2016 was sprake van een groei van +6%. Het bezoek aan de bij de VSCD⁶ aangesloten podia nam tussen 2012 en 2017 licht af, namelijk met 11%. In 2017 werden bij deze laatste podia 9,7 mln. bezoeken gebracht, verdeeld over ca. 28.900 uitvoeringen (professioneel en amateur).

In 2017 waren er landelijk 3,6 mln. bezoeken aan *popzalen* aangesloten bij de VNPF (Vereniging Nederlandse Poppodia en Festivals). Dit betrof in totaal 9.571 uitvoeringen. Daarnaast werden 17,6 mln. bezoeken gebracht aan muziekfestivals en 4,5 mln. aan theaterfestivals.⁷

3.3 Aanbod horeca in de regio

Regio

In de regio als hier afgebakend zijn in totaal 750 horecazaken gevestigd, waarvan 304 drankverstrekkers, 253 fastfoodzaken en 193 restaurants.

- Het aanbod van drankenverstrekkers ligt regionaal, met 8,6 zaken per 10.000 inwoners, iets onder het provinciale en landelijke gemiddelde (resp. 9 en 9,8 zaken). Met name Nijmegen beschikt over veel aanbod in deze branche, wat overigens voor een studenten- en uitgaansstad niet ongebruikelijk is.
- Regionaal ligt de capaciteit in de fastservicebranche met gemiddeld 7,2 zaken per 10.000 inwoners iets boven het provinciale maar beneden het landelijke cijfer (resp. 6,9 en 7,4 zaken). Binnen het totale regionale aanbod is 37% geregistreerd als cafetaria, 26% als lunchroom en 15% als shoarmazaak. Het relatief hoge aandeel in Nijmegen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de omvangrijke winkelondersteunende horeca in de binnenstad.
- Het aanbod van restaurants ligt regionaal, met 5,5 zaken per 10.000 inwoners exact op het provinciale gemiddelde, maar duidelijk beneden het landelijke cijfer (6,9 restaurants).

⁵ SCP/CBS; Continu Vrijtijdsonderzoek 2016;

⁶ Vereniging van Schouwburg- en Concertgebouwdirecties

⁷ SCP; Het culturele leven (november 2018). Cijfers hebben alleen betrekking op professionele uitvoeringen in podia aangesloten bij Vereniging van Schouwburg- en Concertgebouwdirecties (VSCD) en Vereniging Nederlandse Poppodia en Festivals (VNPF).

Tabel 3.2: Aanbod horeca naar branche in de regio (bron: HorecaDNA/CBS peildatum mei 2019)

Gemeente	Drankenverstrekkers		Fastservice		Restaurants	
	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.
Nijmegen	191	10,9	154	8,8	119	6,8
Beuningen	14	5,4	19	7,4	11	4,3
Overbetuwe	34	7,2	27	5,7	19	4
Lingewaard	32	6,9	23	5	16	3,5
Heumen	13	7,9	8	4,9	11	6,7
Wijchen	20	4,9	22	5,4	17	4,2
Totaal Regio	304	8,6	253	7,2	193	5,5
Gelderland	1.861	9	1420	6,9	1.138	5,5
Nederland	16.895	9,8	12.707	7,4	11.775	6,9

De Nijmeegse binnenstad is het enige uitgesproken en veelzijdige uitgaansgebied in de regio. Horecabezoek wordt hier vaak gecombineerd met winkelen en uitgaan. De horeca heeft hier bovendien een veel grotere toeristisch-recreatieve betekenis dan elders in de regio. In de binnenstad zijn ook de meeste hoogwaardige zaken gevestigd, vooral restaurants.

Elders bevindt de horeca zich vooral in en rond de grotere winkelcentra (waaronder Dukenburg, Beuningen, Wijchen) en op solitaire locaties. De horeca op laatstgenoemde locaties wordt vooral doelgericht bezocht.

Aanbod in perspectief

De volgende tabel geeft het regionale horeca-aanbod weer in totaliteiten, in absolute en relatieve zin. Nijmegen is met haar ruime aanbod, zowel in absolute als relatieve zin, duidelijk herkenbaar als regionaal verzorgend centrum. De overige gemeenten hebben een veel beperkter aanbod. Het aanbod per 10.000 inwoners blijft in de regio met 23,9 zaken iets achter bij zowel het provinciaal (24,5) als het landelijk gemiddelde (26,1). Aangezien de afgebakende regio kan worden beschouwd als relatief stedelijk, ook vanuit provinciaal perspectief, is de totale horecapaciteit te kenschetsen als relatief beperkt.

Tabel 3.3: Aanbod horecazaken regio in perspectief⁸

	Nijmegen	Beuningen	Heumen	Lingewaard	Overbetuwe	Wijchen	Regio totaal	Gelderland	Nederland*
Aantal horecazaken (excl. hotels)	464	44	32	71	80	59	750	-	-
Aantal zaken per 10.000 inwoners	29,2	18,2	24,3	17,7	19,8	16,2	23,9	24,5	26,1

* Exclusief Amsterdam

⁸ HorecaDNA, peildatum mei 2019.

3.4 Aanbod hotels in de regio

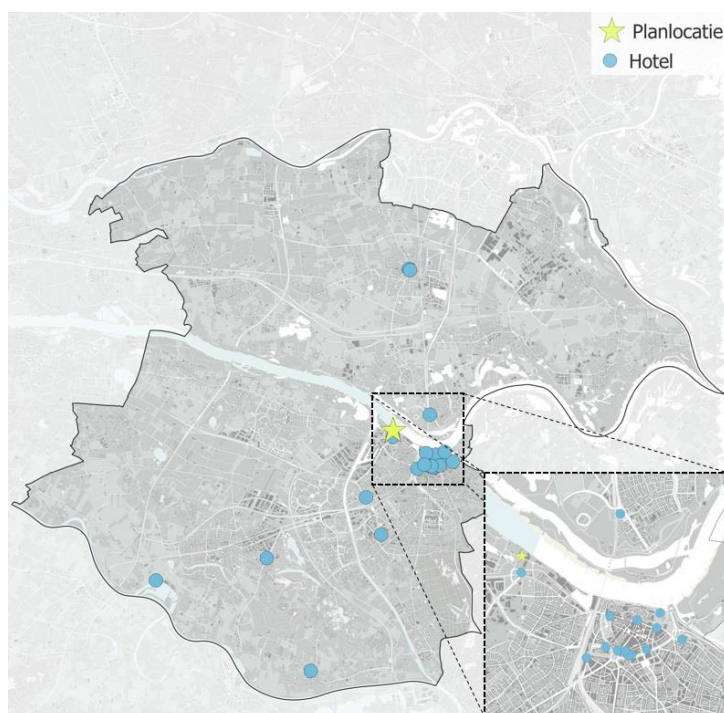
De regio beschikt over totaal 34 hotels, met samen 901 kamers⁹. Met gemiddeld 27 kamers zijn de hotels in de regio iets kleiner dan gemiddeld in Gelderland (30 kamers) en aanmerkelijk kleiner dan landelijk (37 kamers). De gemeente Nijmegen is veruit de grootste aanbieder van hotels, met 22 bedrijven en 686 kamers; gemiddeld dus 31 kamers per hotel. Elders in de regio is het aanbod bescheiden.

Tabel 3.4: Aantal hotels, kamers en bedden naar gemeente in de regio

	Hotels	Kamers	Bedden
Nijmegen	22	686	1.368
Beuningen	0	3	6
Heumen	1	3	12
Lingewaard	4	59	125
Overbetuwe	4	75	152
Wijchen	3	75	149
Totaal	34	901	1.812

De grootste hotels in de regio liggen alle in Nijmegen: Van der Valk Lent-Nijmegen, Mercure Centrum en Sanadome, met resp. 116, 112 en 106 kamers. Iets zuidelijk van NYMA ligt het modern ingerichte hotel Nimma, met 27 kamers en een goede beoordeling van gasten.

Figuur 3.4: Hotelaanbod Regio Nijmegen ¹⁰



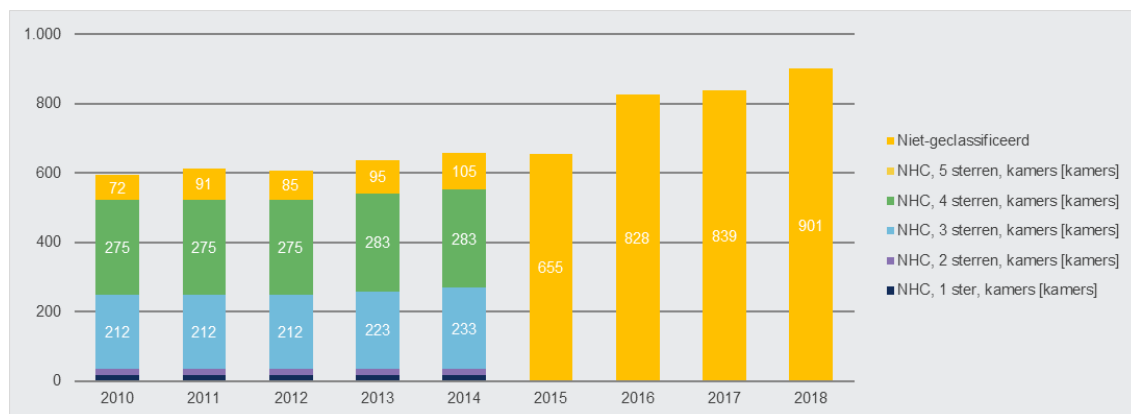
De hotelcapaciteit nam in de regio de afgelopen jaren toe van 595 hotelkamers in 2010 tot 901 kamers nu. Mede door de opening van der Valk Nijmegen-Lent nam de concentratiegraad van

⁹ HorecaDNA/CBS en Bookings.nl (mei 2019).

¹⁰ Deze gegevens zijn afkomstig van Locatus Retailverkenner (peildatum februari 2019) en kunnen iets afwijken van de data van Horeca DNA.

Nijmegen in de hotelmarkt binnen de regio iets toe, namelijk van 72% tot 76%. Overigens is deze toenemende concentratie in centrumsteden ook elders in Nederland zichtbaar. Verder ver-
toonde alleen de gemeente Lingewaard een duidelijk toename van het aantal kamers.

Figuur 3.5: Ontwikkeling hotelkamers naar NHC classificatie regio Nijmegen ¹¹



Aanbod in perspectief

In onderstaande tabel is de regionale hotelcapaciteit (in aantal kamers) afgezet tegen het aantal inwoners en banen in de regio. Er blijkt namelijk in praktijk een duidelijke correlatie te bestaan tussen de hotelcapaciteit en het inwonertal c.q. het aantal banen in Nederlandse steden. In de gehele regio is de huidige hotelcapaciteit verhoudingsgewijs (zeer) beperkt i.r.t. het inwonertal (25 kamers per 10.000 inw.) en de werkgelegenheid (57 kamers per 10.000 banen). Dit geldt zowel t.o.v. het Gelderse als het landelijke gemiddelde. Provinciaal (resp. 52 en 106 kamers) en landelijk (resp. 61 en 126 kamers) liggen deze gemiddelden beduidend hoger.

De gemeente Nijmegen scoort binnen de regio verhoudingsgewijs wel beter, maar dat is gebruikelijk voor centrumsteden. Ten opzichte van de provinciale en landelijke cijfers is ook in Nijmegen zelf de hotelcapaciteit bescheiden.

Tabel 3.5: Aanbod hotelkamers regio Nijmegen in perspectief (bron: HorecaDNA/CBS)

	Nijmegen	Overige regio	Regio totaal	Gelderland	Nederland excl. Amster- dam
Aantal hotelkamers	686	215	901	10.722	100.783
Inwonertal	176.707	177.314	354.021	2.071.913	16.420.000
Aantal kamers per 10.000 inw.	39	12	25	52	61
Aantal banen in gebied	100.580	56.430	157.010	1.010.610	7.998.800
Aantal kamers per 10.000 banen	68	38	57	106	126

Ook vergeleken met andere centrumsteden¹² is de hotelcapaciteit in Nijmegen relatief bescheiden. Gemiddeld bieden andere steden 46 kamers per 10.000 inwoners en 90 kamers per 10.000 banen (Nijmegen resp. 39 en 68).

¹¹ HorecaDNA, 2019. Vanwege de koppeling van de aanbodgegevens van HorecaDNA met omzetcijfers maken we in dit kader gebruik van deze bron.

¹² Almere, Breda, Apeldoorn, Enschede, Haarlem, Arnhem, Amersfoort, Zaanstad, 's-Hertogenbosch en Zwolle.

3.5 Aanbod detailhandel

Mandjeswinkel Waalkwartier

De beoogde 'mandjeswinkel' in het Waalkwartier/Thermenplein is in wezen een kleine supermarktformule met een beperkt assortiment. Het accent ligt op gemakspullen en kant-en-klaarmaaltijden, met doorgaans een wat hoger prijsniveau dan reguliere (grotere) supermarkten. Voorbeelden zijn AH To Go, Jumbo City en Spar City. De belangrijkste doelgroepen zijn in dit geval omwonenden, recreatieve en overige bezoekers en werkers in het gebied. In algemene zin zijn eenpersoonshuishoudens en studenten de belangrijkste doelgroepen.

Dit winkelconcept kan in theorie beperkte effecten hebben op wijkniveau. Mede vanwege de beschikbaarheid van cijfers nemen we de wijk Biezen als uitgangspunt, met momenteel ca. 8.950 inwoners. Dit is dus exclusief de nieuwe bewoners van het Waalkwartier, met op termijn ca. 2.000 woningen en 3.000-4.000 inwoners. In de wijk Biezen is momenteel 1.719 m² WVO (Winkelvloeroppervlak) aan dagelijkse artikelen gevestigd, waaronder één supermarkt (Jumbo), een drogist, twee bakkers en een slager. Per inwoner is in deze wijk derhalve 0,19 m² aan dagelijkse artikelen beschikbaar, wat in verhouding tot het landelijke gemiddelde (0,37 m² per inwoner) opvallend laag is. Dit cijfer zal bovendien geleidelijk nog verder dalen gegeven de verwachte bevolkingsgroei in de wijk, indien zich geen nieuw winkelaanbod vestigt in deze sector.

Overige detailhandel

Beide gebiedsontwikkelingen (Waalkwartier, NYMA) bieden daarnaast enige ruimte voor dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel, gelieerd aan de productie. Ten eerste betreft dit verkoop van ter plekke geproduceerde producten (max. 20% van het bedrijfsoppervlak en max. 100 m² bvo per bedrijf). Er kan ook verkoop in shops plaatsvinden, dus los van de productieomgeving. Voor NYMA gelden hiervoor de volgende mogelijkheden:

- Bij de verkoop van producten van één bedrijf bedraagt de omvang van deze shop maximaal 100 m² bvo.
- Wanneer het een gecombineerde verkoop van meerdere bedrijven betreft, bedraagt de shopomvang t.b.v. zelfgeproduceerde producten maximaal 200 m² bvo.

Privaatrechtelijk wordt via het OntwikkelTeam NYMA een optimale variatie gewaarborgd.

Daarnaast is bij NYMA enige beperkte vorm van zelfstandige detailhandel mogelijk als verlengstuk van de eigen productie of als verlengstuk van een andere hoofdactiviteit. Deze detailhandel vindt dan uitsluitend gecombineerd plaats met de verkoop van eigen producten of is gecombineerd met de hoofdactiviteit. Dit toegevoegde aanbod is nodig om de eigen producten een landelijk display te geven, om de verkoop van het eigen product te bevorderen. In NYMA is voor deze strikt gedefinieerde vorm van zelfstandige detailhandel totaal maximaal 500 m² bvo beschikbaar (niet-dagelijkse artikelen). De verdeling en maatvoering van deze verkoopruimten wordt bepaald door het OntwikkelTeam NYMA, rekening houdend met de uitgangspunten uit het Beleidsplan, Bestemmingsplan en de Erfpachtovereenkomst. Ook hier wordt derhalve privaatrechtelijk een optimale variatie en passend aanbod gewaarborgd.

De vermelde 'zelfstandige detailhandel' betreft nadrukkelijk productgerichte, 'smalle' assortimenten, zoals de verkoop van koffie/thee-producten, mosterd, gedistilleerd/bier of specifieke accessoires en dus nadrukkelijk geen 'reguliere' winkelformules met een 'breed pakket', zoals die in de hoofd-, wijk- of buurtwinkelcentra in Nijmegen of de regio zijn gevestigd.

Een goed voorbeeld is de detailhandel zoals die nu plaatsvindt in het Honigcomplex (rijwielen). Deze winkels kennen doorgaans een geheel ander bezoekgedrag en herkomstgebied (doelgerichte, reguliere wekelijkse aankopen). Vanwege aard en omvang van het detailhandelsaanbod in Waalkwartier en NYMA worden derhalve geen negatieve effecten verwacht op de dagelijkse wijkverzorging (zie ook par. 4.4).

Het huidige niet-dagelijkse winkelaanbod in Nijmegen West (wijken Oud-West en Nieuw-West) is navolgend aangegeven.

Tabel 3.6: Niet-dagelijkse detailhandel in Nijmegen Oud-West en Nieuw-West (excl. branche automotive)

Hoofdbranche	Aantal vestigingen	WVO (m²)
Wonen	11	6.142
Plant & Dier	7	1.431
Detailhandel Overig	7	2.582
Auto & Fiets	5	628
Kleding & Mode	4	550
Doe-Het-Zelf	4	7.889
Brandstoffen	4	284
Hobby	3	368
Juwelier & Optiek	2	86
Sport & Spel	2	484
Bruin & Witgoed	2	215
Media	1	246
Totaal aanbod	52	20.905

3.6 Aanbod leisure en cultuur

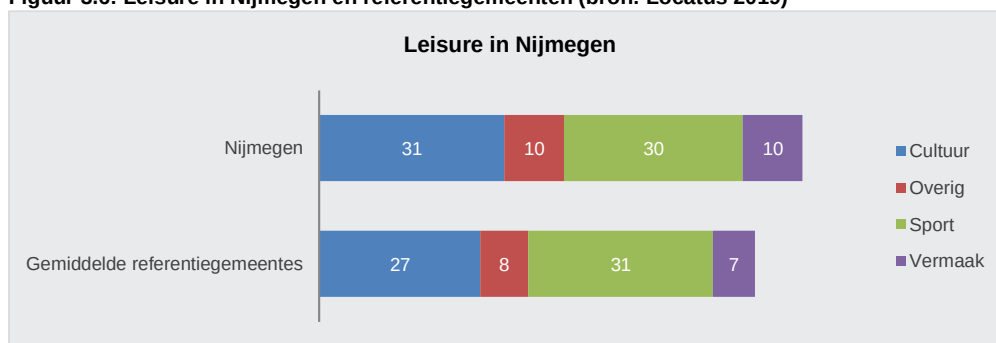
Leisure aanbod Nijmegen in perspectief

Het leisure aanbod in de gemeente Nijmegen is met 81 zaken groter dan gemiddeld in de benchmark¹³ (73 zaken). Met name de sector cultuur is in Nijmegen goed vertegenwoordigd. Wel zijn er in Nijmegen verhoudingsgewijs wat minder (commerciële) sportvoorzieningen gevestigd.

- In de cultuurbranche telt de gemeente Nijmegen 31 bedrijven, waaronder 6 bibliotheken, 6 musea en 7 theaters. Circa tweederde van de vestigingen is in de binnenstad gesitueerd.
- Onder de branche vermaak zijn er 10 voorzieningen in de gemeente. Het betreft onder andere 4 amusementshallen/casino's en 2 trampolineparken.
- Nijmegen telt volgens Locatus 30 (commerciële) sportvoorzieningen, waarvan het merendeel (18) fitnesscentra betreft. Daarnaast zijn er 5 biljart/poolvoorzieningen en 3 zwembaden. Het merendeel van deze zaken ligt vanwege de schaalgrootte op verspreide locaties.
- Tien leisurevoorzieningen behoren tot de categorie overig. Het betreft 7 zonnebankstudio's, 2 sauna's en één beurs/tentoonstellingscomplex.

¹³ De cijfers over leisure zijn afkomstig van het landelijke bedrijvenregister Locatus. Deze data zijn door BRO gerangschikt naar deelsector in de leisurebranche, met de volgende indeling: Cultuur (bibliotheek, bioscoop, galerie, kunstuitelen, museum, theater), Vermaak (amusementshal/casino, attractiepark, binnenspeeltuin, lasergame, overig), Sport (Biljart/pool, bowling, fitness, kartbaan, kegelen, klimwand, kunstijsbaan, skibaan, zwembad) en Overig (o.a. beursgebouw, dierentuin, sauna, wedkantoor, zonnebank). Gegevens afkomstig van Locatus 2019. Gemeenten in de benchmark: Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Dordrecht, Enschede, Haarlem, Leiden, Maastricht, 's-Hertogenbosch, Zoetermeer en Zwolle.

Figuur 3.6: Leisure in Nijmegen en referentiegemeentes (bron: Locatus 2019)



Nieuwe cultuur- en leisurefuncties moeten meerwaarde bieden aan het bestaande aanbod. In het Waalkwartier bestaan, vanuit de bijzondere locatiekwaliteiten en doelgroepen (zie par. 2.1), vooral kansen voor cultuur en vermaak/ontspanning, ook gericht op oudere en koopkrachtige doelgroepen en deels als wijkverzorgende functie.

NYMA biedt bijzondere mogelijkheden voor cultuur-, vermaaks- en sportvoorzieningen die zich (mede) richten op jongere doelgroepen. Het huidige skatepark Waalhalla is daarvan een goed voorbeeld. Daarnaast bieden kenmerken als innovatief, creatief, avant garde en de synergie met de (deels ambachtelijke) bedrijfsfunctie bijzondere kansen. De ruimtelijke mogelijkheden zijn hier groter dan in het Waalkwartier en een belangrijke kernkwaliteit.

Podiumkunsten

Nijmegen beschikt over enkele regionaal bekende accommodaties die zich (mede) als 'podium' profileren, waaronder vele horecazaken met doorgaans relatief kleine zalen. De belangrijkste aanbieders (met de grootste zalen) zijn Poppodium Doornroosje, Concertgebouw De Vereeniging, de Stadsschouwburg en het Lindenberg Theater. Het wat kleinere poppodium Merleyn gaat verhuizen naar de Nieuwe Marktstraat (zie volgende paragraaf).

Ook in de regio zijn enige kleine theaters en popzalen gevestigd, bijvoorbeeld in Beuningen en Wijchen.

3.7 Relevante plannen in de regio

De meest relevante, 'harde' plannen in dit kader zijn:

- Aan de Fenikshof (buurtwinkelcentrum Biezen) is nog 1.000 m² bvo beschikbaar t.b.v. een supermarkt; vooralsnog geen concrete belangstelling voor vestiging.
- Plein 1944, supermarkt in voormalige bioscoop.
- Nieuwbouw en uitbreiding hotel Bastion Neerbosscheweg; uitbreiding netto +50 kamers. Start bouw najaar 2019. Planstatus: hard.
- Voor het Opusgebouw aan het Vierdaagseplein (rand binnenstad) bestaan al geruime tijd plannen voor een luxe 4-sterrenhotel (ca. 105 kamers, incl. wellnessvoorzieningen). Gaat volgens informatie ontwikkelaar Lingotto open in het najaar van 2021. Planstatus: hard.
- Plan Het Nieuwe Metterswane (tegenover station): combinatie woningen, supermarkt, horeca en een hotel met ca. 110 kamers. Bouwstart nog onbekend, bestemmingsplan nog niet vastgesteld. Planstatus: zacht.
- Van Schaeck Mathonsingel: nieuwe horeca in voormalig Chinees restaurant.

- Het relatief kleine poppodium Merleyn (Hertogstraat, capaciteit 200 personen en vooral gericht op beginnende acts) gaat verhuizen naar de Nieuwe Marktstraat (voormalig pomphuisje). Opening begin 2022.
- Diverse andere plannen met relatief bescheiden omvang en/of minder relevant.

4. BEHOEFTE PUBLIEKSFUNCTIES

In dit hoofdstuk analyseren we de behoefte aan de publieksgerichte functies, zoals die in het voorgaande hoofdstuk reeds zijn benoemd. Zie voor de afbakening van de regio paragraaf 3.1.

4.1 Behoeftte restauratieve horeca

Indicatie kwantitatieve behoefte

Hieronder is een benadering gemaakt van de marktruimte voor horeca in de regio, als belangrijkste herkomstgebied.

Op basis van de landelijke omzetcijfers per branche kunnen we de gemiddelde besteding per inwoner ramen. De totale bestedingen in horecazaken vanuit een bepaald gebied (in dit geval de regio) noemen we het ‘*vraagpotentieel*’. Dit bedrag is hier berekend als de vermenigvuldiging van het regionale inwonertal en de gemiddelde besteding naar horecabranche. Deze cijfers zijn nadrukkelijk indicatief en alleen beschikbaar op landelijk en niet op regionaal niveau. De gemiddelde besteding per Nederlander houdt bovendien geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit Nederland. Cijfers hierover ontbreken. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien resulteert dat in een relatief groot vraagpotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca.

Er zijn in de regio als omschreven momenteel 304 drankenverstrekkers, 253 fastfoodzaken (snackbars, grillrooms, etc.) en 193 restaurants¹⁴. Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor deze horecatypen (conform de indeling van HorecaDNA) toepassen, dan zijn de omzetten in de regio (de zogenaamde *omzetclaim*)¹⁵:

Tabel 4.1: Indicatie marktruimte horeca in de regio (in € miljoen, meest recente cijfers in najaar 2019)

	Vraagpotentieel vanuit regio	Omzetclaim gevestigde horeca regio	Verschil (indicatie marktruimte)
Drankenverstrekkers	69,1	60,7	8,3
Fastservice sector	84,7	82,5	2,3
Restaurantsector	168,0	134,6	33,4
Totaal	321,9	277,8	44,1

Bron: CBS / HorecaDNA, 2019

De totale bestedingen in de horeca door inwoners uit de regio¹⁶ (uitgaande van de gemiddelde besteding per Nederlander) liggen met (afgerond) ca. € 322 mln. aanzienlijk hoger dan de ‘claim’ van het gevestigde aanbod (ca. € 278 mln.). Er is dus per saldo sprake van een uitstroom van bestedingen vanuit de regio, namelijk met circa € 44 mln. per jaar. Deze uitstroom duidt op een kwantitatieve marktruimte (behoefte). Voorwaarde is wel dat dit nieuwe aanbod in-

¹⁴ HorecaDNA / CBS.

¹⁵ Normcijfer gemiddelde omzet (afgerond) per drankenverstrekker € 200.000,-, per fastfoodzaak € 326.000,- en per restaurant € 697.000,- (inclusief BTW, meest recente cijfers over 2017). Bron: CBS, bewerkt door HorecaDNA.

¹⁶ Gemiddelde besteding per Nederlander per jaar bij drankenverstrekkers € 195,-, fastfoodzaken € 239,- en in restaurants € 475,-.

speelt op de consumententrends en zoveel mogelijk complementair is aan het bestaande aanbod qua productformule en doelgroepen. Hoewel er in alle horecasectoren (restaurant, fastservice en drankensector) marktruimte bestaat, geldt dit met name voor de branche restaurants. De geraamde marktruimte in de (restaurantieve) horeca in de regio ad € 44 mln. kan worden verlaagd in ruim 19.000 m² verkoopoppervlak horeca.¹⁷

Het beoogde nieuwe horecaprogramma in het Waalkwartier omvat totaal ca. 2.000 m² bvo (reeds planologisch mogelijk en aanwezig). De horeca bij NYMA zal in de toekomst eveneens maximaal 2.000 m² bvo omvatten. Voor beide ontwikkelingen samen is derhalve voldoende behoefte aangetoond.

Kwalitatieve behoefte

De geraamde kwantitatieve marktruimte is nadrukkelijk indicatief. Vanuit de behoefte van (potentiële) bezoekers zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, locatie en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). De toevoeging van nieuwe horeca met bijzondere product- of gebiedskwaliteiten kan de sector en het aanbod in de regio als geheel versterken. De Honig is hiervan nu reeds een goed voorbeeld.

Relatief veel aanbod aan horeca in de onderhavige regio is nogal 'traditioneel' qua opzet, inrichting en uitstraling. Alleen de binnenstad onderscheidt zich in dat opzicht positief. Toevoeging van nieuwe, innovatieve horeaconcepten of -milieus kan de sector in de regio als geheel versterken. Locaties met bijzondere ruimtelijke kwaliteiten (in dit geval industrieel erfgoed, gelegen aan de druk bevaren Waal) heeft daarbij bijzondere potenties: water trekt immers altijd mensen. De schaalvergroting in de horecasector biedt bijzondere kansen voor beide plangebieden. Vanuit kwalitatief perspectief kan nieuwe horeca op beide planlocaties een duidelijke bijdrage opleveren aan een sterkere verzorgingsfunctie voor zowel de regionale bevolking als toeristische en zakelijke bezoekers en gebruikers.

Vanuit kwalitatief perspectief levert nieuwe horeca op de beide planlocaties derhalve een positieve bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie. Het voorziet kortom in een duidelijke behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hierbij moet bovendien aangetekend worden dat goede horeca in belangrijke mate vaak zijn eigen behoefte creëert, zeker op bijzondere plekken als de onderhavige twee locaties.

Een belangrijke voorwaarde voor horeca op een bedrijventerrein annex vrijetijdslocatie en culturele hotspot als NYMA is, dat deze meerwaarde heeft voor de lokale en regionale verzorgingsstructuur. De grotere centra (Nijmeegse binnenstad, andere regionale hoofdcentra) zijn immers beleidsmatig aangewezen als de primaire vestigingslocaties voor horeca. De horeca bij NYMA zal zich duidelijk moeten onderscheiden van het aanbod elders in de regio, bijvoorbeeld qua schaalgrootte, product, thema, uitstraling, menukeuze en/of doelgroepen. Gegeven de veelzijdige bedrijfs- en vrijetijdsfunctie en de bijzondere gebiedskwaliteiten van NYMA bestaan hiertoe uitdagende mogelijkheden. De relatie van de horeca met de overige functies ter plekke (bedrijven, cultuur, leisure, events, etc.) kan veel extra onderscheidend vermogen opleveren en nieuwe doelgroepen aantrekken.

¹⁷ € 44 mln. / € 2.308,- omzet per m² verkoopoppervlak (gemiddelde Nederland)

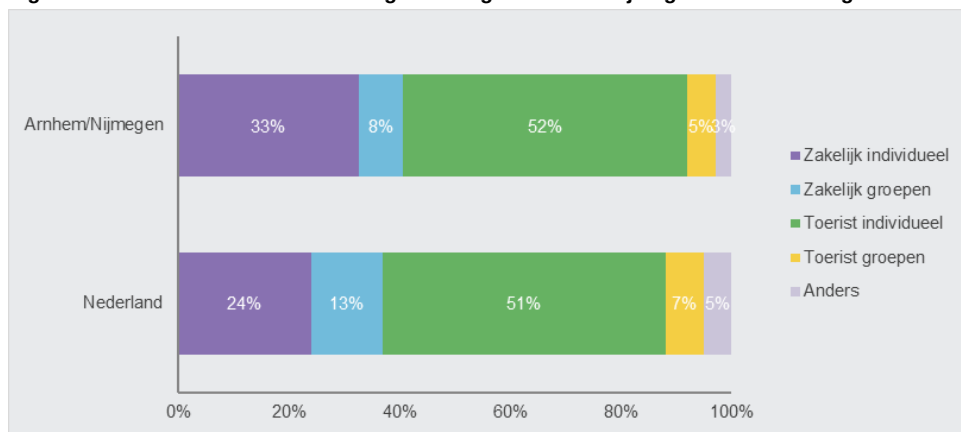
De ontwikkeling van extra (zelfstandige) horeca behelst voor beide planlocaties totaal maximaal circa 4.000 m² bvo, wat neerkomt op (afgerond) circa 3.200 m² verkoopvloeroppervlak.¹⁸ Dit is dus 17% van de geraamde, kwantitatieve marktruimte voor extra horeca in de regio. Bovendien betreft het in het Waalkwartier deels horeca die hier reeds is gevestigd en terugkeert. Voor beide locaties geldt, dat de accommodaties een relatief extensieve (deels grootschalige) opzet en lage omzetnormen per m² hebben. Hierdoor zullen de ontwikkelingen waarschijnlijk een lager aandeel van de marktruimte innemen. Er blijft ook na herontwikkeling van het Waalkwartier en NYMA nog een ruime marktruimte beschikbaar voor (nieuwe) horeca elders in de stad en de regio. Hiermee is de behoefte aan horeca aangetoond.

4.2 Behoeft hotel

Marktsegmentatie hotels

Voor wat betreft de hotelovernachtingen naar marktsegment bestaan alleen vraagcijfers (overnachtingen, bezettingsgraad, doelgroepen, etc.) voor landsdelen en de grote stadsregio's. Ook voor de regio Arnhem-Nijmegen zijn deze cijfers beschikbaar¹⁹.

Figuur 4.1: Aandeel hotelovernachtingen in Regio Arnhem-Nijmegen naar marktsegment 2018



De regio Arnhem-Nijmegen trekt verhoudingsgewijs wat meer zakelijke hotelgasten dan gemiddeld, maar vooral in individuele vorm. De toeristische markt is in verhouding vergelijkbaar met de landelijke cijfers en wordt vooral gekenmerkt door individuele gasten.

Bezettingsgraad en kamerprijs

De bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs is in de regio Arnhem-Nijmegen als volgt²⁰. Vanwege de relatief zeer hoge kamerprijs en bezetting in Amsterdam/Schiphol (veel vraag, weinig aanbod) is deze regio in het landelijk gemiddelde buiten beschouwing gelaten.

¹⁸ We benadrukken dat dit inclusief de toekomstige horeca in het Waalkwartier is (2.000 m² bvo). De facto betreft dit geen uitbreiding van de capaciteit, omdat het feitelijk geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' is. Het aanbod van horeca in het Waalkwartier is in de nieuwe plannen 'onder de streep' zelfs geringer dan nu aanwezig in het Honigcomplex (ca. 2.575 m² bvo totaal).

¹⁹ Horwath HTL, HOSTA 2018. Deze cijfers betreffen alleen hotels met de NHC-classificatie 3 sterren en hoger.

²⁰ Horwath HTL, HOSTA 2018.

Tabel 4.2: Functioneren hotelaanbod regio Arnhem-Nijmegen (3-5 sterren)

	Bezettingsgraad		Gemidd. kamerprijs (verhuurde kamers)		Gemidd. kamerprijs (alle kamers; RevPAR)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Arnhem-Nijmegen	75,4%	72,9%	€ 80	€ 79	€ 60	€ 58
Nederland excl. Amsterdam	72,0%	68,4%	€ 91	€ 88	€ 66	€ 60

De hotellerie in de regio Arnhem-Nijmegen liet tussen 2016 en 2017 opvallende groeicijfers zien qua bezettingsgraad. De gemiddelde kamerbezetting was in 2017 hoger dan het landelijk gemiddelde (excl. Amsterdam/Schiphol). Ook de gemiddelde kamerprijs en omzet per beschikbare kamer (RevPAR) nam in deze periode toe. Het feit dat deze laatste cijfers lager liggen dan landelijk kan worden verklaard uit het ontbreken van grote steden met een bijzondere zakelijke of toeristische functie en veelal hogere kamerprijzen. Daar staat tegenover dat de exploitatielasten (met name grondprijzen, huisvesting) in Oost-Nederland gemiddeld wat lager liggen dan gemiddeld in Nederland.

Regionaal perspectief hotelsector

Regionale omstandigheden als een belangrijke zakelijke of toeristische functie, de aanwezigheid van internationale bedrijvigheid en hoofdkantoren en congresaccommodaties zijn sterk bepalend voor de hotelvraag. De beoogde hotelconcepten in het Waalkwartier en NYMA zullen, gegeven de relatief beperkte capaciteit, samenhang met de andere functies, doelgroepen en ruimtelijke situering zowel zijn gericht op de toeristische als de zakelijke markt.

Nijmegen biedt in verhouding tot het inwonertal en het aantal banen relatief weinig hotelkamers (en bedden) t.o.v. vergelijkbare steden (zie par. 3.4). De gemiddelde omvang per hotel is met 31 kamers opvallend klein. Dit is een indicatie voor marktruimte.

Indicatie marktruimte (behoefte) hotelaccommodatie regio

Voor hotels bestaat geen 'vanzelfsprekende' vraag; deze is altijd sterk afhankelijk van de combinatie tussen productconcept en uitstraling, locatie, doelgroepen en bereikbaarheid. Ook de regionale economische structuur (toerisme, zakelijke markt, inwonertal) speelt een belangrijke rol.

Marktruimte vanuit benchmarkgemeenten:

Zoals vermeld in par. 3.4 heeft de gemeente Nijmegen binnen de regio verhoudingsgewijs weliswaar het grootste hotelaanbod, maar lager dan vergelijkbare centrumsteden.²¹ Per 10.000 inwoners heeft Nijmegen 39 kamers t.o.v. gemiddeld 46 in de referentiesteden. Per 10.000 banen heeft Nijmegen 68 hotelkamers t.o.v. gemiddeld 90 kamers elders. Uitgaande van het gemiddelde beeld elders zou er in de gemeente Nijmegen marktruimte bestaan voor resp. 819 en 905 kamers. Het gemiddelde hiervan bedraagt 862 kamers. Vanuit dit perspectief en indicatief bestaat er dus in de gemeente Nijmegen anno 2019 (dus zonder groeiprognose) een theoretische marktruimte voor 176 kamers (benchmark 862 - huidig aanbod Nijmegen 686 kamers).²² Overigens kan een benchmark als deze alleen worden toegepast op steden die qua omvang en verzorgingsfunctie in zekere mate vergelijkbaar zijn. Regio's verschillen te veel van elkaar in dat opzicht en kunnen dus niet als benchmark fungeren.

²¹ Almere, Breda, Apeldoorn, Enschede, Haarlem, Arnhem, Amersfoort, Zaanstad, 's-Hertogenbosch en Zwolle.

²² De uitbreiding van hotel Bastion (+ 50 kamers) is hier vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

Marktruimte vanuit regionaal perspectief inclusief groeiprognoze:

Momenteel zijn er in de regio als vermeld 34 hotels met samen 901 hotelkamers. De gemiddelde kamerbezetting in de regio Arnhem-Nijmegen bedroeg als vermeld in 2017 75,4%, maar dit betreft alleen de geclassificeerde hotels met minimaal 3 sterren. Aangezien hotels en pensions in het lagere segment (in de regio volop aanwezig) doorgaans een wat lagere kamerbezetting realiseren veronderstellen we de huidige gemiddelde kamerbezetting van alle hotels op ca. 72%. Het aantal verhuurde kamernachten op jaarbasis bedraagt in de regio dus afgerond 236.780.²³

De hotelvraag zal naar verwachting de komende jaren landelijk en regionaal naar alle waarschijnlijkheid verder toenemen, gegeven de algemene trends en het gunstige economische en toeristische toekomstperspectief. Tussen 2000 en 2018 is het aantal hotelovernachtingen landelijk (exclusief Amsterdam) gegroeid met totaal +61%; op jaarbasis derhalve gemiddeld +3,4% (Bron: CBS, HorecaDNA). Deze groei oversteeg de capaciteitsuitbreiding in die periode in aantal kamers (zie figuur 3.2). Als we in dit kader uitgaan van een behoudende groei van de 'autonome' hotelvraag in de komende 10 jaar van +20% (dus 2% per jaar), dan zal het aantal kamernachten in de regio toenemen tot ca. 284.135.

Voor het hotelaanbod in de regio hanteren we voor de toekomst een kritische norm (de minimale benodigde gemiddelde kamerbezetting voor een verantwoorde bedrijfsexploitatie) van 65%. Er bestaat derhalve een behoefte aan totaal ca. 1.200 hotelkamers in de regio.²⁴ Indien we het bestaande aanbod (901 kamers) hierop in mindering brengen, bestaat er in de afgebakende regio per saldo een indicatieve marktruimte van circa + 300 hotelkamers tot 2030, vanuit de autonome vraagontwikkeling en t.o.v. de huidige capaciteit.

De regionale marktruimte is in principe ruim voldoende voor de planvorming in het Waalkwartier en bij NYMA, met een fysieke ruimte voor samen ca. 100 kamers (indicatief)²⁵.

In par. 3.7 worden de belangrijkste hotelplannen in Nijmegen beschreven. Hiervan kunnen ca. 155 kamers als 'hard' worden omschreven, waarmee de hotelplannen in het Waalkwartier en bij NYMA in kwantitatief opzicht passen binnen de behoefte. Indien ook het hotelplan in het Metterswane met volgens de huidige raming 110 kamers (hier vooralsnog als 'zacht' beschouwd) wordt meegenomen is er sprake van een (vanuit het perspectief van de Ladder) beperkte overschrijding van de kwantitatieve marktruimte in de regio met indicatief netto +65 kamers²⁶. De effecten zijn overigens mede afhankelijk van de uiteindelijke invulling en doelgroepen van hotelplan Metterswane.

Belangrijker in de hotelmarkt (en bij de toetsing aan de Ladder) is evenwel het kwalitatieve aspect (hotelformule, locatie-, vastgoed- en omgevingskwaliteiten, synergie met andere functies, etc.) en in dat opzicht kan in beide gevallen naar de mening van BRO een positieve beoordeling worden gegeven. De locatie- en vastgoedkenmerken van het Waalkwartier en NYMA zijn immers zeer onderscheidend t.o.v. de bekende hotelplannen, het betreft relatief kleine hotels ('intiem', 'boetiekhotel'), deels gericht op nieuwe doelgroepen. Deze hotelontwikkelingen kunnen in praktijk een beduidende additionele vraag genereren. De plannen elders in de stad behelzen

²³ Bezetting 72% * 901 kamers * 365.

²⁴ 284.135 kamernachten / 65% gemiddelde bezetting per kamer / 365 dagen per jaar.

²⁵ Totaal max. 5.000 m² bvo / gemiddeld 50 m² bvo bruto per hotelkamer normatief (bruto = totale vloeroppervlak hotel, dus incl. lounge, gangen, trappen, techniek, algemene verblijfsruimten, etc.).

²⁶ +365 kamers incl. Waalkwartier en NYMA +/- 300 kamers marktruimte regionaal.

resp. uitbreiding van het primair functionele, doelgericht bezochte hotel Bastion en vestiging van twee grotere hotels aan de rand van de binnenstad, die meer als 'regulier' kunnen worden omschreven.

Daarnaast bestaat in de gemeente Nijmegen een planologische capaciteit voor nieuwe hotels (ook op verdieping mogelijk) verbonden aan een algemene horecabestemming. Theoretisch is deze plancapaciteit dus zeer ruim. We signaleren evenwel dat er in de gemeente, ondanks deze mogelijkheden die al lange tijd gelden, nog steeds een relatief beperkt hotelaanbod is. Dit zal in hoge mate samenhangen met de specifieke locaties van deze horecabestemmingen c.q. panden (in de binnenstad en andere centra), vastgoedkernmerken (relatief kleinschalig voor hotelbedrijven) en bereikbaarheid per auto (vaak matig). Deze planologische capaciteit is in dit kader derhalve niet meegewogen.

We benadrukken dat de geraamde marktruimte in de praktijk aanmerkelijk hoger uitvallen, indien een nieuw hotel vanuit een bijzonder concept, kwaliteitsprofiel, uitstraling en/of locatie additionele vraag genereert. Dit laatste zal bij de beoogde hotelontwikkelingen waarschijnlijk ook zeker het geval zijn.

4.3 Behoeft leisure en cultuur (podia)

Leisure

De potenties voor leisure op beide planlocaties liggen in het verlengde van de belangrijkste ruimtelijk-functionele kenmerken en kansen. De meest kansrijke thema's zijn dan ook:

- Cultuur;
- Ontspanning;
- Vermaak;
- Evenementen (ook grotere).

Het Waalkwartier biedt daarbij vooral mogelijkheden voor (relatief) kleinschalige accommodaties, terwijl NYMA juist veel fysieke ruimte biedt en ook recreatie-activiteiten en evenementen met hogere geluidsvolumes kan huisvesten. Met name bij NYMA hebben zich de afgelopen jaren vele kandidaten gemeld voor vestiging van leisurefuncties.

Podiumkunsten

Zaalruimten t.b.v. feesten, culturele uitvoeringen (muziek, theater, anders) en bijvoorbeeld zakelijke bijeenkomsten worden in de regel aangeboden door zowel commerciële als maatschappelijke (gesubsidieerde) partijen dan wel een mengvorm daarvan. Bij de eerste partij zijn deze zalen veelal ondergeschikt aan horeca als hoofdfunctie en worden ze vooral ingezet ter verhoging van de horeca-inkomsten. In zelfstandige vorm zijn ze veelal niet rendabel.

De realisatie en exploitatie van podia door maatschappelijke instellingen (zoals in Nijmegen Doornroosje, Merleyn) wordt meestal medegefinancierd vanuit de gemeentelijke overheid. Subsidies worden voor een belangrijk deel bepaald door de lokale politiek, gestuurd vanuit de gemeentelijke behoefte in relatie tot de noodzakelijke investeringen. Dit geldt overigens voor de meeste culturele en veel maatschappelijke voorzieningen. Het onderzoek 'De Staat van Cultuur in Nijmegen' signaleert dat in de gemeente een 'vlakke-vloertheater' van 350 tot 450 stoelen ontbreekt en zeker in een behoefte zal voorzien.

Nieuwe podia zullen in beide plangebieden waarschijnlijk alleen worden gerealiseerd in aansluiting op een commerciële of maatschappelijke behoefte. Bovendien functioneert in het Honig-complex reeds een café annex podium: Brebl. Dit 'podiumcafé' krijgt in de toekomst een wezenlijk andere functie als het beoogde zelfstandige, meer grootschalige cultuurpodium bij NYMA, met volgens de planvorming een brede programmering en alleen ondergeschikte horeca.

De beide initiatieven voor podia voorzien derhalve in een behoefte en versterken het woon-, leef- en werkklimaat in de regio. De ontwikkeling leidt niet tot extra structurele leegstand.

4.4 Behoeftedetailhandel

Dagelijkse detailhandel (mandjeswinkel)

Een 'mandjeswinkel' is als vermeld in par. 3.5 een bijzondere winkelformule, met een accent op gemakspullen en kant-en-klaarmaaltijden en een wat hoger prijsniveau dan reguliere (grotere) supermarkten. De belangrijkste doelgroepen zijn omwonenden, recreatieve en overige bezoekers en werkers in het gebied en de overige wijkbewoners (afstand indicatief max. 1 kilometer).

We veronderstellen dat de 'mandjeswinkel' in het Waalkwartier (Thermenplein) een omzet zal behalen van circa € 5,0 mln. à € 6,6 mln. op jaarbasis.²⁷ Aangezien er wellicht ook (ondergeschikte) horeca wordt aangeboden, zal de omzet uit detailhandel hier waarschijnlijk lager uitvallen. Gegeven het bijzondere karakter en verzorgingsfunctie van deze winkelformule zal naar onze inschatting ongeveer 40% van deze omzet komen van de (nieuwe) inwoners van het Waalkwartier, 35% van bezoekers van buiten de wijk en 25% (max. € 1,7 mln) uit overig Biezen.

Van deze bestedingen uit overig Biezen veronderstellen we dat momenteel de helft terecht komt bij de 'eigen' winkels en de andere helft elders (w.o. Molenweg-Noord). Het dagelijkse winkelaanbod in de wijk Biezen behaalt o.b.v. landelijke normcijfers en indicatief een omzet van circa € 14,1 mln. op jaarbasis. Dit betekent dat het *mogelijke* omzeteffect op de wijk Biezen maximaal 6%²⁸ zal bedragen, wat als een *bescheiden kwantitatief effect* kan worden beschouwd. Met name de grote Jumbo supermarkt aan de Fenikshof, op ruim een kilometer loopafstand van het Waalkwartier, kan effecten ondervinden. Dit effect is echter niet zodanig groot dat het tot sluiting van deze supermarkt zal leiden. Bovendien kunnen de bestaande winkels, omgekeerd, ook profiteren van het omvangrijke nieuwe bestedingspotentieel door de nieuwbouw van woningen in het Waalkwartier. De overige effecten zullen zich spreiden over een grote regio en niet of nauwelijks meetbaar zijn. Dit geldt ook voor het vernieuwde winkelcentrum aan de Molenweg (o.a. Albert Heijn, Aldi), met eveneens een belangrijke functie voor de inwoners van Biezen.

Vanuit *kwalitatief* perspectief zal een mandjeswinkel in het Waalkwartier onmiskenbaar een positief effect hebben op de verzorgingsstructuur van dagelijkse artikelen op wijkniveau. Biezen heeft verhoudingsgewijs immers weinig dagelijks aanbod per inwoner (zie par. 3.5) en er wordt een nieuwe winkel toegevoegd die zich duidelijk onderscheidt van het bestaande aanbod. Bovendien zal de nieuwe winkel een belangrijke verzorgingsfunctie krijgen voor de nieuwe

²⁷ 600 - 800 m² WVO * € 8.282,- (normatieve omzet supermarkten per m² WVO landelijk)

²⁸ € 850.000,- / € 14,1 mln.

inwoners van het Waalkwartier, waarvoor Jumbo op 800 tot 1.300 meter afstand ligt. Dit is voor dagelijkse boodschappen een relatief grote afstand. De gemiddelde afstand tot een supermarkt is in Nederland ca. 900 meter en in stedelijke gebieden vaak nog veel lager. In zekere zin kan de nieuwe winkel worden beschouwd als een eigentijdse vervanging van de inmiddels gesloten kleine supermarkt Jan Linders (niet behorend tot de keten) aan de Weurtseweg, iets zuidelijk van de planlocatie.

Zoals vermeld in par. 3.7 is er in buurtwinkelcentrum Fenikshof nog ca. 1.000 m² bvo beschikbaar t.b.v. een supermarkt, zonder concrete planvorming. Gegeven de omvang kan deze winkel ruwweg een vergelijkbare omzet behalen als de supermarkt in het Waalkwartier (ca. € 6,6 mln. per jaar). Indien er zich daadwerkelijk een nieuwe supermarkt vestigt, betekent dit ten eerste een verbeterde dagelijkse verzorging van Biezen (zie boven) en ten tweede verhoudingsgewijs een kleiner effect van een (kleinschalige) nieuwkomer in het Waalkwartier op het totale dagelijkse aanbod in de wijk (dat dan immers is toegenomen). Gegeven het nu matige verzorgingsniveau in Biezen en de relatief beperkte 'omzetclaim' van het Waalkwartier in deze wijk, zal de vestiging van een extra supermarkt aan de Fenikshof niet wezenlijk worden belemmerd door de beoogde winkel in het Waalkwartier of vice versa.

Overige detailhandel

Op beide ontwikkellocaties is enige 'detailhandel zelfstandig' voorzien. Deze detailhandel is (conform het gemeentelijk beleid) ondersteunend en aanvullend aan de productie- en andere ambachtelijke activiteiten ter plekke. Het betreft derhalve geen 'reguliere' detailhandel, maar bijzondere assortimenten met vooral additionele vraag (bovenop de 'normale' bestedingen) voor de stad c.q. regio. Consumenten komen doelgericht en vaak van grote afstand. Voor de invulling kan de huidige Honig worden beschouwd als referentie.

Deze 'overige detailhandel' kan bestaan uit zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen, mits een verlengstuk aan de hoofdactiviteit ter plekke. Totaal, dus dagelijks en niet-dagelijks samen, betreft het maximaal 1.000 m² bvo, wat kan worden vertaald in ca. 800 m² WVO (winkelvloeroppervlak). De effecten op het bestaande aanbod in het verzorgingsgebied zullen dan ook beperkt zijn. Zie voor de effecten op de dagelijkse sector voorgaande paragraaf, met als nadrukkelijke kanttekening dat het dagelijks aanbod in onderhavige ontwikkelingen (afgezien van de 'mandjeswinkel') gegeven hun aard en relatie met de hoofdfunctie relatief sterk productgericht en eenzijdig moet zijn. Indicatieve voorbeelden zijn de verkoop van mosterd, gedistilleerd of bier vanuit een ambachtelijke, productiegerichte hoofdactiviteit.

In de niet-dagelijkse sector veronderstellen we, gegeven het ondergeschikte karakter van deze functie in onderhavige ontwikkelingen, een normatieve omzet van de helft van reguliere niet-dagelijkse winkels. Dit leidt in de maximale variant (800 m² wvo niet-dagelijks aanbod) tot een totale (theoretische) omzetclaim van € 865.000,- voor beide ontwikkelingen samen.²⁹ Aanname is dat, ook gezien de bijzondere assortimenten, maximaal een kwart hiervan concurrerend kan zijn voor het niet-dagelijkse aanbod in Nijmegen-West (de reisafstanden zijn in deze sector gemiddeld groter dan in de dagelijkse sector): € 215.000,-.

Nijmegen-West beschikt over totaal 20.905 m² wvo niet-dagelijkse artikelen, met 52 winkels (opgave Locatus, juni 2019). Dit aanbod behaalt o.b.v. landelijke normcijfers en indicatief een

²⁹ 800 m² WVO * € 2.159,- (normatieve omzet niet-dagelijkse sector landelijk per m² WVO landelijk) / 2.

omzet van circa € 45 mln. op jaarbasis.³⁰ Dit betekent dat het *mogelijke* omzeteffect van de maximale capaciteit aan niet-dagelijkse artikelen op de onderhavige planlocaties maximaal een half procent³¹ op Nijmegen-West zal bedragen. Dit is feitelijk een *te verwaarlozen kwantitatief effect*. Bovendien zullen ook deze effecten zich spreiden over een grote regio. Wel zijn de effecten in enige mate afhankelijk van de uiteindelijke branchering, assortimenten en doelgroepen.

4.5 Beleidskaders

Provincie Gelderland

De Omgevingsverordening (geconsolideerd december 2018) stelt het volgende over detailhandel. Instructieregels omtrent leisurevoorzieningen (horeca, hotels) zijn niet benoemd in deze verordening.

- Detailhandel kan alleen mogelijk worden gemaakt als het past binnen de afspraken in het Regionaal programma werklocaties. De verantwoordelijkheid om afspraken te maken, ligt bij de regio's. De provincie is als partner betrokken bij de uitwerking.
- Detailhandel kan in principe alleen op een perifere locatie worden toegestaan vanuit ruimtelijk oogpunt of veiligheid. Andere vormen van detailhandel zijn uitgesloten.
- Als detailhandel niet binnen het Regionaal programma werklocaties past, kan het op een perifere locatie toch mogelijk gemaakt worden vanuit de eisen van de Ladder, er een aantoonbaar regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de ontwikkeling en Gedeputeerde Staten instemmen met de ontwikkeling. Detailhandel van meer dan 1.500 m² bvo kan alleen mogelijk worden gemaakt door regionale afstemming.

Binnenkort komt er een herziening van de Omgevingsverordening (Ontwerp Omgevingsverordening 2021). Voorheen was solitaire vestiging van een nieuwe supermarkt (in onderhavige ontwikkeling betreft het een 'mandjeswinkel') in een woonwijk niet mogelijk vanuit het provinciaal beleid. Het relevante beleid wordt in de herziening versoepeld, waardoor solitaire supermarkten in (nieuwe) woonwijken wel mogelijk worden.

Gemeente Nijmegen

De gemeente Nijmegen heeft geen recente (vastgestelde) sectorale beleidsnota's t.a.v. horeca, detailhandel, cultuur, (andere) vrijetijdsfuncties en/of bedrijfslocaties. De nadere beleidsvorming gaat plaatsvinden in het kader van en deel uitmaken van de nieuwe Omgevingsvisie.

In de structuurvisie Nijmegen (december 2013) staat duurzame stedelijke ontwikkeling centraal, met als integrale ruimtelijke pijlers versterken 'typisch Nijmegen', economische structuurversterking en karakteristieke wijken. Het Waalfront, waar het Waalkwartier onderdeel van uit maakt, wordt expliciet benoemd als ontwikkellocatie in de Structuurvisie. Daarnaast zijn voor de gemeente de volgende beleidsmatige uitgangspunten belangrijk, naar sector.

Voor de *dagelijkse boodschappen* bestaat in Nijmegen-West een fijnmazige winkelstructuur. Meest bepalend zijn buurtwinkelcentrum Nieuwe Voorstad en wijkwinkelcentrum Molenweg-Noord, met als spil enige supermarkten. Om voldoende draagvlak te blijven houden voor deze kleinere winkelcentra is het van belang dat er voldoende consumentenpotentieel blijft voor deze

³⁰ 20.905 m² * € 2.159,-

³¹ € 215.000,- / € 45 mln.

supermarkten en daarmee de overige zaken in de centra. In het Waalkwartier ligt dan ook geen accent op dagelijkse boodschappen, maar de gemeente signaleert wel behoefte aan een voorziening voor dagelijkse boodschappen in de directe nabijheid van de (toekomstige) bewoners van het Waalkwartier. Bijvoorbeeld een kleinere winkelformule (kleinschalige supermarkt, 'mandjeswinkel'), mits dit de bestaande winkelstructuur in de wijk niet aantast.

Voor *recreatief winkelen* ligt het primaat bij de binnenstad en Stadsdeelcentrum Dukenburg. In deze sector moeten bezoekers primair producten goed kunnen vergelijken. Ook omdat de retail-sector zwaar onder druk staat door internet en veranderend koopgedrag gaat de gemeente Nijmegen terughoudend om met het toevoegen van nieuwe winkelmeters gericht op recreatief winkelen. Dit geldt ook voor de locaties Waalkwartier en NYMA. Voor het vestigen van grotere (*doelgericht* bezochte) winkels zijn afspraken gemaakt op regionaal niveau. Het toevoegen van grootschalige winkels (in zelfstandige vorm) in het Waalkwartier of NYMA past niet binnen deze afspraken.

De vigerende gemeentelijke beleidslijn is om detailhandel buiten de winkelconcentratiegebieden terughoudend toe te staan, o.a. in de vorm van ondergeschikte detailhandel bij bedrijven. Dit betekent dat bij een ambachtelijk en productiebedrijf 20% van het oppervlak met een maximum van 100 m² kan worden gebruikt voor ondergeschikte detailhandel.

In de (inmiddels gedateerde) *horecanota* Gastvrij Nijmegen uit 2008 zijn beleidslijnen opgenomen voor de vestiging van nieuwe horeca:

- In de woonwijken heeft horeca primair een verzorgende functie. Nieuwe horeca is toegestaan mits deze kleinschalig van aard is en aanvullend op het reeds aanwezige aanbod. Er is, zo stelt de gemeente, slechts weinig horeca in Nijmegen-West en nieuwe horeca is dus veelal aanvullend op het bestaande aanbod.
- Nieuwe horeca wordt mogelijk gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het Waalfront wordt in de nota Gastvrij Nijmegen als voorbeeld genoemd. Nieuwe horeca in deze gebieden komt tegemoet aan de behoefte bij de nieuwe bewoners of richt zich op nieuwe doelgroepen (toeristen).
- In de horecanota is een beleidslijn opgenomen om horeca op unieke locaties mogelijk te maken.

De gemeente Nijmegen stelt, dat de *vrijtijdsbesteding* van mensen met de toename van de welvaart steeds belangrijker is geworden. Iedereen heeft daarbij zijn/haar eigen voorkeuren en er moet voldoende ontwikkelruimte beschikbaar zijn, zeker voor ontwikkelingen met meerwaarde voor de verzorgingsstructuur.

De gemeente Nijmegen hanteert vanwege de relatief beperkte hotelcapaciteit op dit moment een 'open' beleidslijn voor *hotels*. Nieuwe hotelontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze voldoen aan eisen als inpasbaarheid in de openbare ruimte, parkeren etc.

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt voor het toestaan van grootschalige *kantoorontwikkelingen* (RPW). Conform deze afspraken zijn er in Nijmegen alleen grote kantoorunits toegestaan in de directe omgeving van het Centraal Station en Station Lent. Het Waalkwartier en NYMA komen hiervoor niet in aanmerking. Wel is o.a. in het Waalkwartier enige kleinschalige kantoorontwikkeling langs verkeersradialen toegestaan. Het gaat dan om kantoren met een maximale omvang van 1.000 m². Daarnaast kan de kantoorfunctie ook terugkomen in de vorm van woon-werkpanden in de wijk (max. 500 m²). Verder kan het Waalkwartier ruimte bieden aan

commerciële dienstverlening, zoals makelaars, kappers, architectenbureaus, etc. Ook kleinschalige bedrijfs- en kantoorvestiging is hier mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar. Ook geeft de structuurvisie aan dat er behoefte is aan ruimte voor kleinschalige werkplekken nabij ontmoetingsplekken.

De gemeente Nijmegen wil het terugbrengen van de economie in de stad en wijken stimuleren door vestiging van kleinschalige en ambachtelijke ondernemingen. Het gaat dan met name om:

- woon-werk panden: het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten vanuit de woning moet mogelijk zijn, mits er geen hinder veroorzaakt wordt voor de omgeving;
- ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, zowel bestaande als nieuwe bedrijvigheid.

De Honig is op dit moment, aldus de gemeente, een voorbeeld van een 'kleinschalige economische ontwikkelzone' en een goede aanvulling van de wijk. In de toekomst kan NYMA deze rol (deels) overnemen.

In het Waalkwartier worden ook *maatschappelijke functies* mogelijk gemaakt. Gedacht kan worden aan huisartsen, fysiotherapie, verloskundige, geestelijke gezondheidszorg en bijvoorbeeld een kinderdagverblijf. Het plan biedt ruimte aan individuele initiatiefnemers om dit op kleine schaal in te vullen. Vanuit de gemeente ligt hier geen ontwikkelopgave.

De 'Staat van Cultuur in Nijmegen' (mei 2019; adviesbureau Blueyard) is bedoeld als bouwsteen voor de nieuwe gemeentelijke Cultuurvisie. Enige observaties uit dit onderzoek in dit kader, die voor de ontwikkelingen Waalkwartier en NYMA relevant zijn:

- In Nijmegen gebeurt veel op kleine schaal, maar te veel initiatieven 'groeien niet door' en hebben een te grote afstand tot de professionele instellingen.
- Cultuurhistorie en erfgoed zijn in Nijmegen (zeer) beperkt zichtbaar.
- Experiment en innovatie zijn nogal verborgen. De stad maakt weinig gebruik van de creativiteit van kunstenaars en designers.
- Nijmegen heeft een duidelijke scheidslijn tussen het culturele en sociale domein. De lokale cultuur heeft daardoor onvoldoende betekenis voor de inwoners.

Het rapport beveelt de gemeente Nijmegen aan om een groter accent te leggen op kwaliteit, innovatie, samenhang met erfgoed, financiering en strategische positionering.

Het onderzoek vermeldt tevens de belangrijke functie van het Honigcomplex als culturele broedplaats. Een stad heeft dergelijke broedplaatsen nodig, omdat ze grote betekenis hebben voor de 'humuslaag aan creativiteit' in de stad. Ze ontwikkelen bedrijvigheid, maar trekken het ook aan en zijn 'boosters' voor de vastgoedmarkt. NYMA kan samen met De Vasim de huidige rol van het Honigcomplex als broedplaats deels overnemen, zo stelt het onderzoek.

5. BEHOEFTE KANTOOR- EN BEDRIJFSRUIMTEN

De markt voor kantoor- en bedrijfsruimten heeft een geheel eigen dynamiek en vraag-/aanbod-structuur (behoefte). Trends, vraag en aanbod zijn in deze sector sterk met elkaar verweven, meer dan in de hiervoor beschreven publieksfuncties (horeca, hotels, detailhandel, cultuur, etc.). Bovendien zijn er veel actuele cijfers beschikbaar over de lokale en regionale vraag en aanbod t.a.v. kantoor- en bedrijfsruimten. Daarom legt dit hoofdstuk het accent op de behoefte in deze markt, bepalend voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.1 Trends en uitgangspunten kantoor- en bedrijfsruimten

Groeiregio biedt perspectief

Bedrijven vestigen zich graag in gebieden met bevolkingsgroei als de onderhavige, vanwege het ruime aanbod aan voldoende (geschoolde) arbeidskrachten en afzetmarkten. Deze bedrijven trekken op hun beurt weer andere bezoekers aan, zoals bijvoorbeeld bij 'de Honig' de afgelopen jaren goed zichtbaar was.

In de omgeving van het Waalkwartier vinden diverse grootschalige ontwikkelingen plaats. De beoogde plannen voor kantoor- en bedrijfsruimtes vormen onderdeel van de stedelijke ontwikkeling Waalfront. Aan de overzijde van de Waal wordt de Waalsprong ontwikkeld. Middels de Oversteek is het Waalfront voor dit nieuwe woongebied relatief snel te bereiken.

Trends in (creatieve) kantoor- en bedrijfsruimten

Trends kantoren

- Het onderscheid tussen 'kantoren' en andere bedrijfsactiviteiten wordt steeds diffuser. Ook de verschijningsvorm van bedrijven in de maakindustrie is in toenemende mate 'kantoorachtig'. Het ontwerp en de engineering van producten vindt vrijwel volledig van achter de computer plaats, waarbij prototyping of productie in toenemende mate is geautomatiseerd.
- Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de reguliere, 'traditionele' kantorenvorraad, zonder langlopende huurcontracten. Bedrijven en ZZP'ers hebben meer behoefte aan flexibele mogelijkheden, zoals coworking-spaces en serviced offices, o.a. in horecazaken en gespecialiseerde aanbieders als Regus en Seats2Meet. Flexibele huurcontracten worden steeds belangrijker.
- In binnensteden en rond grotere stations wordt het aanbod kantoorruimte steeds schaarser. Hierdoor neemt de behoefte aan nieuwbouw toe. In 2017 is er circa 340.000 m² aan nieuwe kantoorruimte in aanbouw genomen.
- In 2017 is zo'n 0,95 miljoen vierkante meter onttrokken uit de markt. Transformatie en sloop vindt nog volop plaats. In middelgrote steden met een tekort aan woningen zijn transformaties momenteel veelvuldig zichtbaar. Een voorbeeld hiervan is Estel Residence, het voormalige kantoorpand van Royal Haskoning.
- Per saldo is de kantoorvoorraad dus met 610.000 m² gekrompen.
- Door het moderne werken neemt bij veel organisaties het aantal m² per werknemer af, waardoor het benodigde kantooroppervlak voor deze organisaties daalt. Daarnaast verandert de aard van de dienstverlening. Veel grote administratieve organisaties krimpen in wat

betreft vaste arbeidsplaatsen en er ontstaat tegelijkertijd een grotere flexibele schil van kleinere dienstverlenende bedrijven (voornamelijk ZZP'ers) die thuis of in een 'flexibele kantooromgeving' werken en veel minder in reguliere kantoorgebouwen.

- Bedrijven als architecten, ICT-bedrijven, game-ontwikkelaars, signingbedrijven, interieurbouwers en -architecten, drukkerijen, reclame- en marketingbureau opereren graag vanuit 'levendige' locaties waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen. Ook de traditionele bedrijfsmatige activiteiten veranderen en worden door moderne technologieën, milieueisen en deels door outsourcing steeds schoner.

Conclusie trends kantoren:

De gemeente ziet graag kleinschalige kantoorontwikkelingen in het beoogde plan van het Waalkwartier. Hierbij is het de bedoeling om ruimte te bieden aan commerciële dienstverlening, zoals een makelaar, kapper, architectenbureau, etc. Het beoogde plan gaat uit van een levendige locatie met stedelijke dynamiek. De beoogde bedrijven in de commerciële dienstverlening opereren (conform de trends) graag in zulke gebieden. Daarnaast passen kleinschalige kantoorruimtes in de trend van de opkomende flexibele kantooromgeving. Het beoogde programma sluit hier goed bij aan, ook in de context van een middelgrote stad als Nijmegen. Reeds gevestigd en waarschijnlijk blijvend is woningcorporatie Talis, met ca. 2.000 m² kantoorruimte.

Trends Bedrijfsruimtes

- De groeiende economie zorgt ervoor dat er een hoge vraag naar bedrijfsruimte is.
- De toename in online bestedingen zorgt voor een toenemende vraag naar bedrijfsruimtes. Vooral de vraag naar logistiek vastgoed is groot. De aantrekkende economie zorgt er ook voor dat de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen stijgt.
- De verwachting is dat er meer clustervorming gaat ontstaan van bedrijven die elkaar versterken. Campusvorming of initiatieven zoals de huidige invulling van het Honigcomplex zijn hier voorbeelden van. Delen van de bedrijfsruimte- en kantorenmarkt gaan steeds meer met elkaar versmelten. Enerzijds heeft dit betrekking op de synergievoordelen tussen bedrijven binnen een cluster. Ze kunnen gebruik maken van elkaars netwerken en gezamenlijk projecten oppakken. Anderzijds werkt het delen van ruimte kostenbesparend. Voor verschillende ZZP'ers is het een interessante optie om te delen om zo de kosten op werkruimte te beperken.
- In 2017 is circa 4,5 miljoen m² aan bedrijfsruimte in gebruik genomen. Het aandeel logistiek vastgoed bedraagt circa 50%. De vraag naar reguliere bedrijfsruimte steeg met circa 10% ten opzichte van 2016.
- De huidige vraag is met name gericht op moderne bedrijfspanden, waardoor verouderd vastgoed leeg blijft staan.

Conclusie trends Bedrijfsruimtes

Het realiseren van woon-werkpanden in het Waalkwartier, waarin bedrijfsactiviteiten uitgevoerd kunnen worden vanuit de woning en het bieden van kleinschalige ruimten voor bedrijvigheid passen binnen de trends op het gebied van bedrijfsruimtes. Enerzijds past het in de toenemende vraag naar kleine (flexibele) bedrijfspanden, anderzijds in de trend van clustervorming, waarbij aanwezige bedrijven elkaar kunnen versterken. Nijmegen heeft slechts weinig aanbod van woon-werkpanden.

5.2 Bijzondere kansen voor industrieel erfgoed als bedrijvenlocatie

Voormalige industriële locaties als het Honigcomplex illustreren deels de recente geschiedenis van een stad. 'De Honig' heeft in korte tijd een belangrijke betekenis voor Nijmegen gekregen als bijzondere bedrijfslocatie (o.a. maakindustrie) en bestemming voor horeca en leisure, met vaak aansprekende evenementen. De combinatie geeft dit complex een geheel eigen karakter. Hoewel het in eerste instantie om een tijdelijke invulling ging, is vanwege het aangetoonde succes en de klaarblijkelijke behoefte besloten om een deel van de aanwezige bedrijvigheid te integreren in de toekomstige gebiedstransformatie.

Ook de Vasim, grenzend aan NYMA en in de toekomst hiermee ruimtelijk en functioneel verbonden, blijkt met haar activiteiten nu reeds in een duidelijke behoefte te voldoen. Voorbeelden zijn de gevestigde bedrijven (productie, dienstverlening, kunst, etc.), de multifunctionele hal, horeca en de groeiende betekenis als evenementenlocatie.

Een deel van de gevestigde bedrijvigheid zal verhuizen vanuit het huidige Honigcomplex naar het NYMA-terrein (zie ook par. 2.2). Met name de ruimtelijke en milieutechnische mogelijkheden en relatief lage huurprijzen zijn belangrijke attractiefactoren van dit laatste gebied. In belangrijke mate biedt NYMA dus een vervanging voor het huidige functieprofiel van de Honig.

Goede voorbeelden van transformaties van oorspronkelijk industriële locaties tot kleinschalige werklocaties ('broedplaatsen') en vrijetijds- en woonbestemmingen zijn bijvoorbeeld Strijp-S in Eindhoven, de Tramkade in Den Bosch, Caballerofabriek Den Haag, Verpakingsgebouw ENCI in Maastricht, Eemkade in Amersfoort, CHV Noordkade in Veghel en ECI Cultuurfabriek in Roermond.

Deze locatietypen hebben een belangrijke positie in het aanbod van bedrijventerreinen in een gebied. De ruimtelijke, economische en maatschappelijke meerwaarde is *vanuit regionaal en gemeentelijk perspectief* vooral gebaseerd op:

- versterking economische structuur, extra werkgelegenheid;
- behoud van cultureel erfgoed;
- invulling bestaande leegstand;
- versterking 'cultuurklimaat' stad en regio;
- plaats bieden aan 'subculturen'; in praktijk vaak aanjager van stedelijke vernieuwing in maatschappelijk, cultureel of economisch opzicht;
- bieden van een nieuwe, onderscheidende vrijetijdsbestemming met bovenlokale aantrekkingskracht;
- inzet gebieden voor 'placemaking' t.b.v. latere ontwikkelingen ter plekke of in de omgeving.

Als *vestigingsklimaat voor bedrijven* is vooral relevant:

- broedplaatsfunctie ('springplank') voor bedrijven, die later vaak naar een meer representatieve locatie en/of grotere bedrijfsruimte verhuizen;
- samenwerking tussen bedrijven, kennisdelen, netwerkvorming, kruisbestuiving;
- schaalvoordelen, delen faciliteiten en infrastructuur/parkeren;
- kennismaken met bezoekers, gebruikers en hun wensen ('maatwerkproducten');
- kunstenaars kunnen hier hun commerciële vaardigheden ontwikkelen;
- ruimte voor experimenten en functiemenging tussen bedrijven, horeca, detailhandel, cultuur, etc.;

- door het relatief grote verloop van bedrijven (gemiddelde vestigingsduur veelal 2-5 jaar) is frequent ruimte beschikbaar voor nieuwe (startende) bedrijven;
- veelal lage huurprijzen en haalbare vestigingsvoorwaarden.

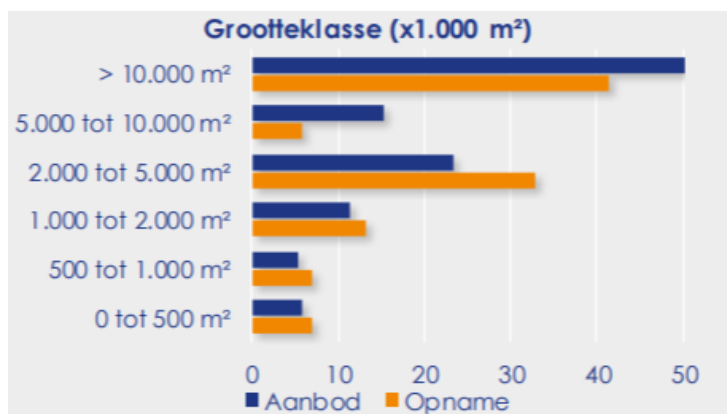
5.3 Behoeftte kantoor- en bedrijfsruimten

Ontwikkeling inwonertal Nijmegen

Het aanbod aan toekomstige bedrijfsvestigingen in het Waalkwartier komt deels voort uit de nieuwe bewoners die zich hier vestigen en deels door reeds gevestigde bedrijven die ter plekke verder willen groeien. De toename van het aantal inwoners en huishoudens in Nijmegen kan leiden tot meer klanten voor dienstverlenende bedrijven en krapte op de kantoor- en bedrijfshuisvestingmarkt.

Behoeftte Bedrijfsruimte

- In 2018 is het aanbod bedrijfsruimte in Nijmegen met liefst 40% toegenomen ten opzichte van 2017. Dit komt voornamelijk door twee grootschalige logistieke objecten die voor verhuur beschikbaar zijn gekomen.
- De opname in aantal bedrijfsruimtes is in zowel 2017 als in 2018 groter dan het aanbod.
- Door het beperkte aantal grote transacties is de dynamiek in Nijmegen afgezwakt.
- In het aanbod bedrijfsruimtes <5.000 m² is de opname groter dan het aanbod. Dit geldt ook specifiek voor kleine bedrijfsruimtes <500 m², hoewel zowel het aanbod als de opname in deze grootteklasse beperkt is.



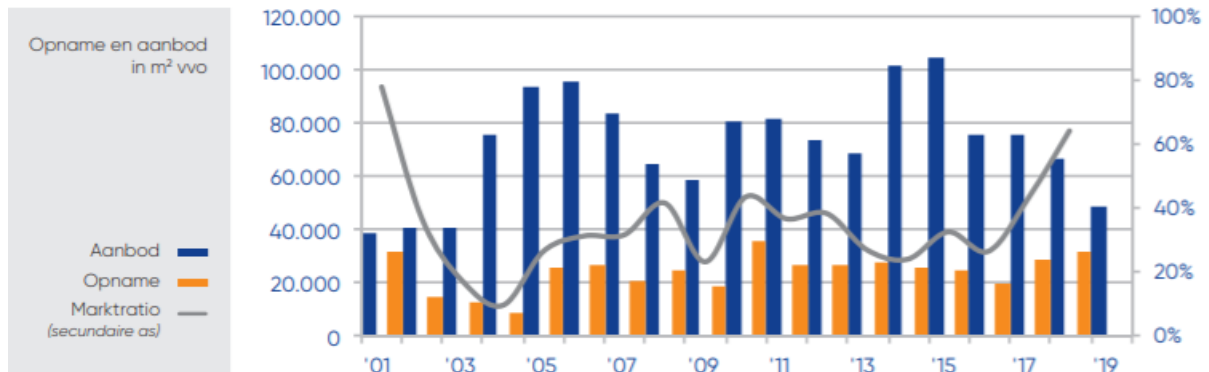
Conclusie behoefte Bedrijfsruimtes

Het plan om kleinschalige bedrijfsruimte te realiseren in zowel het Waalkwartier als de NYMA ligt in lijn met de toenemende vraag naar bedrijfsruimtes met deze kavelgrootte. Op basis van aanbod en opname zijn de eerdergenoemde trends voor kleinschalige ruimtes ook voor Nijmegen van toepassing. Door de aanwezige schaarste leidt de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsruimten waarschijnlijk niet tot onaanvaardbare leegstand elders in de gemeente of de regio.

Behoeftte Kantoren

- De Nijmeegse kantorenmarkt kent een hoge dynamiek. Sinds 2010 is het aantal huur- en kooptransacties niet zo hoog geweest als in 2018.
- Een aanzienlijk deel van de dynamiek in 2018 is bepaald door kleine ondernemingen die voor het eerste toetreden op de Nijmeegse kantorenmarkt.

- Op 1 januari 2019 stond slechts 48.000 m² te koop of te huur. Dit aanbod concentreert zich grotendeels op de Brabantse Poort (kantorenlocatie nabij de A73). Daarnaast bestaan er transformatieplannen voor het grootste aangeboden kantoor aan de Berg en Dalseweg, met een metrage van bijna 7.000 m².
- Het aantal verhuurde of verkochte meters aan kleine gebruikers (<250 m²) is sinds 2013 met bijna een derde toegenomen van 4.500 m² naar 6.050 m² in 2018.
- Ook de totale opname is op het hoogste niveau sinds 2010.
- Op centrale kantorenlocaties ontstaat krapte op de kantoormarkt.



Conclusie behoefte Kantoren

Het plan om kleinschalige kantoren te realiseren in het Waalkwartier ligt in lijn met de toenevende vraag naar dit type ruimte. Op basis van aanbod en opname zijn de eerdergenoemde trends ook voor Nijmegen van toepassing. Vanwege de hoge dynamiek is de verwachting dat de beoogde ontwikkeling van kantoorruimtes niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstandseffecten elders in de gemeente of de regio.

In het Waalkwartier bevindt zich reeds een zelfstandige kantoorruimte met een omvang van ca. 2.000 m² (Talis), waarmee de behoefte aan dit vloeroppervlak reeds is aangetoond. Het algemene kantorenbeleid van de gemeente Nijmegen biedt daarnaast in nieuwe ontwikkelingsgebieden langs radiaalwegen de mogelijkheid om maximaal 1.000 m² aanvullende kantoorruimte te vestigen. Deze optie wordt in het Waalkwartier overgenomen.

5.4 Beleidskaders bedrijfsruimten en kantoren

Geconsolideerde Omgevingsverordening provincie Gelderland (december 2018)

In de Omgevingsverordening staat dat gemeentebesturen per regio een Regionaal programma werklocaties opstellen. Voor de gemeente Nijmegen is het Regionaal Programma Werklocaties Arnhem-Nijmegen van toepassing. Als een kantoorontwikkeling niet past binnen het regionaal programma, kan een bestemmingsplan zelfstandige kantoren toch mogelijk maken, onder de voorwaarden dat:

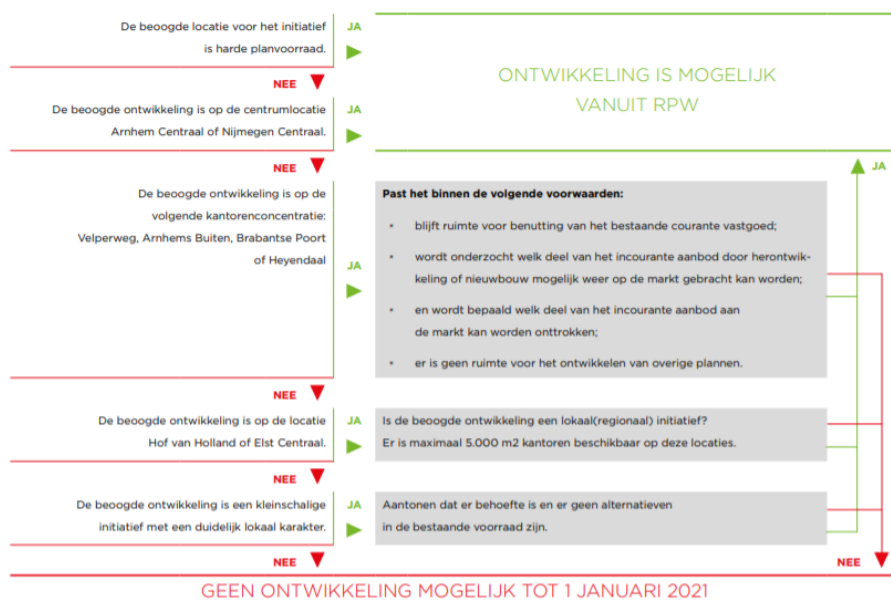
- Wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Er een aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden heeft over de desbetreffende ontwikkeling.
- Gedeputeerde Staten instemmen met deze ontwikkeling.

Bovengenoemde stappen moeten doorlopen worden om een kantoorprogramma in het Waalkwartier mogelijk te maken.

Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Arnhem-Nijmegen

- Het RPW is een regionaal afsprakenkader over planning en programmering van bedrijven-terreinen, kantoren en perifere detailhandel van 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen. Het doel is om het evenwicht tussen vraag en aanbod te herstellen.
- Gemeenten behouden de ruimte om lokale bedrijven te faciliteren op de lokale beschikbare terreinen in de vorm van een onherroepelijk bestemmingsplan.
- Voor nieuwe bedrijfsvestigingen geldt dat ze zich in principe niet mogen vestigen buiten bedrijventerreinen. In de lokale situatie in ruimtelijke, economische en functionele zin hierom vraagt, is een uitzondering mogelijk. Hierbij moet het om een kleinschalig, lokaal initiatief gaan. Het ambtelijke Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (iow) moet hier advies over uitbrengen.
- Het RPW heeft een stroomschema voor nieuwe ontwikkelingen opgesteld dat moet worden doorlopen indien het om een nieuwe kantoorontwikkeling gaat (zie onderstaande figuur). Er zijn, conform dit stroomschema, ontwikkelmogelijkheden als de beoogde ontwikkeling een kleinschalig initiatief is met een duidelijk lokaal karakter. Hierbij moet worden aangetoond dat er behoefte is en er geen alternatieven in de bestaande voorraad zijn.

Indien aangetoond kan worden dat er behoefte aan kleinschalige nieuwe kantoor- en bedrijfsruimtes is en er geen alternatieven zijn in de bestaande voorraad, staat het RPW nieuwe kantoorontwikkelingen toe.



Concrete behoefte aanwezig

Er bestaat nu reeds een grote belangstelling onder bedrijven voor vestiging in NYMA dan wel het Waalkwartier. Dit feit toont nu dus reeds een duidelijke behoefte aan. De verwachting is reeel dat deze belangstelling nog zal groeien tijdens en na de concrete herontwikkeling en de bedrijvenacquisitie van beide locaties.

6. CONCLUSIES SYNERGIE GEBIEDEN EN BEHOEFTE

6.1 Onderscheidend karakter ontwikkellocaties

De uiteindelijke behoefte aan de beide ontwikkelingen is sterk afhankelijk van de ruimtelijk-functionele kenmerken en ambities t.a.v. de beide ontwikkellocaties. Hieronder is het toekomstbeeld van beide locaties kort en bondig verwoord, inclusief het onderscheidende karakter t.o.v. elkaar. Zie voor een toelichting hoofdstuk 2.

	Waalkwartier	NYMA (incl. Vasim)
Uitgangspunt ruimtelijk-functie-neel	Wijkcentrum met op gebied van cultuur en uitgaan bovenwijkse functie. Intensieve bebouwing en bijzondere uitstraling industrieel erfgoed	Combinatie bedrijfslocatie, culturele hotspot, leisure, experimenteerterein, extensieve bebouwing, veel buitenruimte
Kernbegrippen ontwikkeling	Ontmoeting, uitgaan, ontspanning, cultuur, bijzondere winkels, intiem karakter	Bedrijvigheid, verbinding tussen ondernemers en met de klant, kennisdelen, experimenteel, eigenzinnig, recreatie, evenementen
Pijlers programma	Horeca, cultuur, hotel, wonen/werken	Bedrijven, ambacht, kunst en cultuur, horeca, entertainment, evenementen, crossovers met verkoop (ondergeschikt)
Gebondenheid aan locatie	'De Honig' heeft zich in korte tijd bewezen als populaire uitgaansbestemming en werklocatie, mede vanwege industriële entourage	Veel beschikbare ruimte binnen en buiten, met industrieel decor. Milieucategorieën laten relatief veel functies toe. Ligging aan rand woongebied. Uitstekende bereikbaarheid per auto, fiets
Doelgroepen (primair)	Wijkbewoners, horecabezoekers Nijmegen en regio, toeristen/recreanten bovenregionaal	Gevestigde/startende ondernemers en recreanten Nijmegen en regio, evenementenbezoekers, toeristen/recreanten bovenregionaal, B2B
Meerwaarde voor de wijk	Ontmoeting en recreatie (vrijtijdsbesteding, cultuur en ontspanning), kleinschalige supermarkt, overige voorzieningen	Werklocatie, recreatie, horeca, evenementenlocatie, experimenteerterein
Meerwaarde voor stad en regio	Bijzondere recreatie- en uitgaansplek in industrieel decor	Bedrijvenlocatie met ruimte voor experimenten, bijzondere allianties onderling en met de klant. Unieke recreatie- en uitgaansbestemming

6.2 Behoeft naar ontwikkellocatie

In deze paragraaf beoordelen we samenvattend en op bondige wijze de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het Waalkwartier en NYMA. Dit in relatie tot de beoogde programma's, als beschreven in hoofdstuk 2. Voor de nadere onderbouwing en toelichting verwijzen we naar hoofdstuk 4 en 5 (Behoeft).

Samenvattend overzicht Behoeft kwantitatief en kwalitatief naar functie Waalkwartier

	Uitgangspunt Laddertoetsing (als <u>zelfstan- dige functie, maximaal</u>)	Behoeft gehele re- gio <u>kwanti- tatief</u>	Behoeft op locatie, <u>mits pas- send bin- nen con- cept</u>	Opmerkingen ruimtelijk, kwalitatief
Bedrijvigheid-kleinscha- lig/starters/wonen-werken (incl. kleinschalige kantoren)	1.500 m² bvo	Ruim	++	Planologisch reeds mogelijk en aan- wezig.
Horeca	2.000 m² bvo (incl. Thermenplein)	Ruim	++	Planologisch reeds mogelijk en aan- wezig. Met deze omvang is wel maximale maat bereikt gezien wen- selijke variatie in aanbod.
Hotel	2.500 m² bvo	Vol- doende, mits klein- schalig	+	Planologisch beperkt mogelijk. Voor- waarde onderscheidend con- cept/doelgroepen, relatie met ge- biedskwaliteiten.
Podium (incl. café)	750 m² bvo	Afhankelijk exploitatie- vorm	+	Planologisch reeds mogelijk en aan- wezig als podiumcafé. Relatieve kleinschaligheid is kernkwaliteit.
Detailhandel dagelijks	1.000 m² bvo 'mandjeswin- kel' Thermen- plein	Voldoende	+	Planologisch reeds mogelijk. Geen reguliere supermarkt. Omvang abso- luut maximum vanwege gevoelig- heid wijkaanbod.
Detailhandel overig (onder- steunend hoofdfunctie)	500 m² bvo	Beperkt	+	Planologisch reeds mogelijk. Invul- ling gelieerd en ondergeschikt aan hoofdfunctie en totaalconcept, met unieke concepten
Commerciële dienstverlening	Zie gemengde bestemming	Voldoende	+	Planologisch reeds mogelijk. Pro- gramma afhankelijk van belang- stelling markt.
Cultuur overig/museum	600 m² bvo	Afhankelijk bran- che/exploi- tatievorm	+	Planologisch reeds mogelijk. Pro- gramma afhankelijk van belang- stelling markt/overheid/cultuursector.
Leisure	Zie gemengde bestemming	Vol- doende, mits on- derschei- dend	+	Planologisch reeds mogelijk. Pro- gramma afhankelijk van belang- stelling markt/overheid.

	Uitgangspunt Laddertoetsing (als <u>zelfstan- dige functie</u> , <u>maximaal</u>)	Behoeft gehele re- gio <u>kwanti- tatief</u>	Behoeft op locatie, <u>mits pas- send bin- nen con- cept</u>	Opmerkingen ruimtelijk, kwalitatief
Maatschappelijk (algemeen)	Zie gemengde bestemming	Afhankelijk bran- che/exploi- tatievorm	+	Planologisch reeds mogelijk. Pro- gramma afhankelijk van belang- stelling markt/overheid.
Kantoren, zelfstandig	3.000 m² bvo	Ruim, op aangewe- zen loca- ties.	+	Behoeft gevestigde Talis (2.000 m²) reeds aangetoond. Extra moge- lijkheid 1.000 m² vanuit gemeentelijk kantorenbeleid t.a.v. radiaalwegen. Binding aan wijk wenselijk.
Gemengde bestemming (leisure, workspaces, kantoor, commerciële dienstverlening, maatschappelijk)	Zie overwegin- gen	Ruim	++	Planologisch reeds mogelijk. Pro- gramma afhankelijk van belang- stelling markt/overheid. Kantoren binnen deze bestemming alleen kleinschalig/ondersteunend.

Legenda Behoeft: ++ ruime mogelijkheden + voldoende 0 beperkt/nihil

**Samenvattend overzicht Behoeft kwantitatief en kwalitatief naar functie NYMA
(exclusief bestaande planologische mogelijkheden Vasim)**

	Uitgangspunt Laddertoetsing als <u>zelfstan- dige functie</u> , <u>maximaal</u>)	Behoeft gehele re- gio <u>kwanti- tatief</u>	Behoeft op locatie, <u>mits pas- send bin- nen con- cept</u>	Opmerkingen ruimtelijk, kwalitatief
Bedrijvigheid	Vigerende mo- gelijkheden	Ruim	++	Breed palet, veel creatieve sector, commercieel/niet-commercieel, start ups/scale ups, crossovers, experi- menteel (middelhoge milieucatego- rie).
Horeca	2.000 m² bvo (in zelfstan- dige vorm)	Ruim	++	Horeca moet aansluiten op kern- waarden, doelgroepen en ruimtelijk- fysieke kwaliteiten NYMA. Ruimte voor relatief grootschalige concep- ten, groepsbezoek, foodfestivals, etc. Daarnaast is <u>ondergeschikte</u> ho- reca vanuit andere hoofdfunctie soms mogelijk, mits gemaximeerd in m² en % totaaloppervlak.
Hotel	2.500 m² bvo	Vol- doende, mits klein- schalig	+	Onderscheidend concept/doelgroe- pen, relatie met gebiedskwaliteiten.

	Uitgangspunt Laddertoetsing als <u>zelfstan- dige functie, maximaal</u>)	Behoeft gehele re- gio <u>kwanti- tatief</u>	Behoeft op locatie, mits pas- send bin- nen con- cept	Opmerkingen ruimtelijk, kwalitatief
Cultuurpodium	Max. 3.000 m² bvo	Afhankelijk exploitatie- vorm	++	Bijzondere mogelijkheden vanwege beschikbare ruimte, voor alle typen evenementen w.o. bijzondere pro- ducties met bovenregionale functie.
Detailhandel ondersteunend (ambachtelijke) productie	Onbekend	Voldoende	++	Verkoop eigen productie. Verster- kend en ondergeschikt aan hoofd- functie en totaalconcept.
Detailhandel zelfstandig	500 m² bvo (in zelfstandige vorm)	Beperkt	+	Invulling gelieerd en ondergeschikt aan hoofd functie, kernwaarden en doelgroepen totaalconcept, met unieke concepten.
Commerciële dienstverlening	500 m² bvo	Voldoende	+	Accenten zowel B2B (Business-to- Business) als consumentgericht.
Cultuur overig	Zie leisure	Afhankelijk branche, exploitatie- vorm	++	Gelieerd aan ruimtelijk-fysieke kwali- teiten, activiteiten, doelgroepen. Pro- gramma afhankelijk van belang- stelling sector.
Leisure	Indicatie max. 10.000 m² bvo (incl. Waal- halla)	Vol- doende, mits on- derschei- dend	++	Gelieerd aan ruimtelijk-fysieke kwali- teiten, activiteiten, doelgroepen. Pro- gramma afhankelijk van belang- stelling markt.
Maatschappelijk (algemeen)	Geen functie- aanduiding in programma	Afhankelijk branche en exploi- tatievorm	+	Gelieerd aan kernwaarden, doel- groepen en overig programma NYMA. Invulling mede afhankelijk van gemeentelijke kaders, budget- ten. Allianties met leisure, cultuur, horeca bieden bijzondere kansen

Legenda Behoeft: ++ ruime mogelijkheden + voldoende 0 beperkt/nihil

7. TOETSING AAN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ-KING

In dit hoofdstuk worden de conclusies van de beschreven analyses vertaald in de relevante aspecten uit de ladder: behoefte, aanvaardbaarheid van de effecten en inpassing in bestaand stedelijk gebied.

7.1 Introductie Ladder voor duurzame verstedelijking

Indien het planinitiatief beschouwd kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht (zie kader).

De ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Uit het voorgaande en de handreiking bij de ladder, blijkt dat aangegeven moet worden dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in **een behoefte** en dat de eventuele **leegstandseffecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat**. De meest recente jurisprudentie leert overigens dat het (eventueel) ontbreken van een kwantitatieve behoefte (marktruimte) niet zonder meer betekent dat niet wordt voldaan aan de ladder. De kwalitatieve effecten zijn belangrijker: wegen de voordelen op tegen de nadelen? Dit is nadrukkelijk de insteek van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse die BRO heeft uitgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt voor beide ontwikkelingen (zowel Waalkwartier als NYMA) concluderend getoetst of:

- a) er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
- b) het gelegen is binnen of buiten bestaand stedelijk gebied;
- c) de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte en of eventuele (leegstands)effecten aanvaardbaar zijn.

7.1.1 Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

In artikel 1.1.1.1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als een “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*”. Beide ontwikkelingen vallen gezien het programma onder deze definitie. Vervolgens is het de vraag of het ook een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling is. Hiertoe moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het nieuwe plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch ruimtebeslag het nieuwe plan

mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.³² Onderstaand wordt voor beide projecten deze planvergelijking gemaakt.

Waalkwartier

Er is een vergelijking gemaakt tussen de planologische mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan Waalfront en de nieuwe ontwikkeling. Voor wat betreft de toetsing van de nieuwe ontwikkeling hebben wij ons gebaseerd op het programma voor het Waalkwartier, zoals benoemd in par. 2.1. Verondersteld wordt derhalve dat de toekomstige bestemmingsplanregeling de vermelde maatvoering als maximale planologische mogelijkheden vermeldt.

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Nijmegen Waalfront', vastgesteld op 9 april 2008. Op grond van dit bestemmingsplan is aan de planlocatie grotendeels de bestemming 'Gemengd - Quartier Romain' toegekend, waarbinnen de volgende functies zijn toegestaan:

- wonen;
- bedrijven in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat in de bestaande industriële bebouwing bedrijven in de categorie 1, 2 en 2+ van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- wellnesscentrum;
- kleinschalige functies zoals horeca met terrassen, galerieën en kleinschalige detailhandel, zoals een bloemenwinkel, een tabakswinkel, een curiosawinkel en een krantenkiosk langs de Waalhaven;
- maatschappelijke voorzieningen;
- bovengrondse en ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

Daarnaast komen de bestemmingen 'Gemengd park', 'Groen - Park - scheg' en 'Verkeer' voor. In Gemengd - Park (GD-P) zijn de gronden bestemd voor wonen met groen in de vorm van een stadspark en ondergronds parkeren met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

Functioneel gezien zijn vrijwel alle functies nu reeds mogelijk, uitgezonderd kantoren.³³ Het bestaande kantoor van Talis (Waalbandijk 18) is momenteel mogelijk gemaakt met een tijdelijke vergunning, welke tot 21 december 2024 geldt. Er wordt dus uitsluitend voor kantoren voorzien in een functiewijziging.

Wat betreft het extra planologisch ruimtebeslag, is het gezien de formulering van de bouwregeling in de bestemming Gemengd – Quartier Romain lastig te bepalen hoe groot het maximale ruimtebeslag in het huidige plan zal zijn, aangezien dit afhankelijk is van het gekozen grid. Afhankelijk van dit grid, kunnen verschillende blokken neergezet worden van maximaal 3.600 m². Binnen de bestemming Gemengd – Park is maximaal 2.250 m² bebouwd oppervlakte mogelijk. Ervan uitgaande, dat er minimaal twee blokken gerealiseerd kunnen worden binnen Gemengd – Quartier Romain, is er thans minimaal 9.450 m² ($2 * 3.600 + 2.250$) aan bebouwing mogelijk binnen het plangebied. Dit is exclusief verdiepingen (enige duizenden m² extra). In Gemengd – Quartier Romain is namelijk tot 19 meter (maximaal 6 bouwlagen) hoge bebouwing mogelijk en

³² ABRS 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 en ABRS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064.

³³ Horeca en detailhandel dient kleinschalig te zijn maar dit wordt niet nader gedefinieerd. De functie op zichzelf is wel toegestaan.

in Gemengd – Park maximaal 34 meter hoog (maximaal 11 bouwlagen). Het huidige programma gaat uit van maximaal 10.929 m² bebouwing. Dit betekent, dat de ontwikkeling ook niet leidt tot een nieuw planologisch ruimtebeslag. Het feit dat de bebouwing binnen het plangebied iets anders vormgegeven dan wel gesitueerd kan worden, doet hier niet aan af. Volgens de Nota van Toelichting bij het Bro worden immers ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.³⁴

Concluderend kan dan ook gesteld worden, dat alleen wat betreft de toevoeging van permanente kantoren sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De huidige kantoorruimte (Talis, ca. 2.000 m²) heeft als vermeld een tijdelijke vergunning, maar vanuit deze feitelijke vestiging is de relevante behoefte reeds aangetoond. Extra mogelijkheid 1.000 m² kantoren vanuit gemeentelijk kantorenbeleid gericht op ontwikkelgebieden langs radiaalwegen.

NYMA

Er is een vergelijking gemaakt tussen de planologische mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens - 4 (CP Kelco) en de nieuwe ontwikkeling. Voor wat betreft de nieuwe ontwikkeling hebben wij ons gebaseerd op het programma voor NYMA, zoals benoemd in par. 2.2.

Het vigerende juridisch-planologisch regime betreft de bestemmingsplannen 'Nijmegen Kanaalhavens - 4 (CP Kelco)', vastgesteld op 14 juni 2017 en 'Nijmegen Mercuriuspark', vastgesteld op 4 maart 2015. Op grond van het bestemmingsplan 'Nijmegen Kanaalhavens - 4 (CP Kelco)' is aan de planlocatie grotendeels de bestemming 'Bedrijventerrein - 4' toegekend, waarbinnen de volgende functies zijn toegestaan:

- bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 2 t/m 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- opwekking van duurzame energie door middel van kleinschalige (urbane) windturbines;
- productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven;
- ondergeschikte kantoren.

Op grond van het bestemmingsplan 'Nijmegen Mercuriuspark' gelden binnen het projectgebied met name de bestemmingen 'Gemengd' en 'Groen'.³⁵ Binnen de bestemming 'Gemengd' is met aanduidingen aangegeven welke functies toegestaan zijn. Er geldt voor het westelijk deel een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' en voor het oostelijk deel een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4'. Ter plaatse zijn respectievelijk toegestaan:

- Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van Gemengd - 3 voor:
 1. bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;
 2. voorzieningen gericht op cultuur- en ontspanning, cursus- en praktijkruimten en sportvoorzieningen.
- Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van Gemengd - 4 voor:
 1. bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;

³⁴ Zie hiervoor ook ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2316.

³⁵ Er zijn uitsluitend de voor deze analyse relevante bestemmingen en aanduidingen vermeld.

2. kleinschalige horeca voor zover dit voorkomt in categorie 1 tot en met 2a van de Staat van horeca-activiteiten;
3. kleinschalige detailhandel tot maximaal 100 m² bvo;
4. kleinschalige kantoren tot maximaal 200 m² bvo;
5. voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning en sportvoorzieningen.

Voorts gelden ter plaatse van de bebouwing van Vasim de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - evenementenhal' en 'horeca', waarmee ter plaatse respectievelijk een evenementenhal van maximaal 2.000 m² bvo toegestaan is en horeca in categorie 1 en 2 (lichte horeca).

Het grootste deel van het beoogde nieuwe programma bestaat uit bedrijvigheid. Het is mogelijk dat deze niet (geheel) past binnen de milieucategorieën zoals in het vigerende bestemmingsplan aangegeven, maar daarmee is het nog geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.³⁶ De overige functies (horeca, podium, hotel, detailhandel, commerciële dienstverlening, cultuur en ontspanning, evenementenhal) zijn momenteel niet (in grootschalige vorm) toegestaan op het NYMA-terrein, alleen ter plaatse van de huidige bebouwing van de Vasim. Bovendien zijn zij van een dusdanige omvang, dat sprake is van een substantieel extra ruimtebeslag. Dit deel van de ontwikkeling is dus wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is in deze laddertoets getoetst.

7.1.2 Gelegen binnen bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1.1 onder h is bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: *bestaand stedebouwkundig samenstel van bebouwing tegen behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Uit jurisprudentie blijkt dat hiervoor met name de (mogelijkheden van de) vigerende bestemming relevant is.³⁷

Beide locaties hebben een stedelijke bestemming (zie ook hiervoor) en zijn derhalve binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Ook qua locatie, opbouw en verdichting van de gebieden kan duidelijk van een bestaand stedelijk gebied gesproken worden. Een verdere motivering op dit punt is dan ook niet noodzakelijk. Bovendien betreffen beide ontwikkelingen een herstructurering van locaties die (deels) reeds in gebruik zijn voor de onderhavige functies. Daarnaast is van belang dat in beide locaties gebruik wordt gemaakt van industrieel erfgoed, waardoor leegstand van deze gebouwen wordt voorkomen. Hiermee wordt nauw aangesloten op de essentie en doelen van de Ladder (duurzaam ruimtegebruik).

7.2 Behoeft aan de ontwikkelingen

Waalkwartier en NYMA: gebiedsontwikkelingen met meerwaarde....

De meest bepalende kernkwaliteiten van de beide ontwikkelingen vanuit lokaal en regionaal perspectief zijn in dit kader, in grote lijnen (zie voor specificaties hoofdstuk 2 en 6):

- product vernieuwing en –verbreding op structuurniveau (er wordt 'iets nieuws' toegevoegd);

³⁶ Zie hiervoor ABRS 29 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1814. Daarin oordeelde de Raad van State dat het enkele gegeven dat een hogere milieucategorie mogelijk wordt gemaakt, onvoldoende is om te spreken van een 'zodanige functiewijziging' dat ook zonder nieuw ruimtebeslag sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

³⁷ O.a. ABRS 29 april 2014, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

- innovatieve productcombinaties (bestemmingen) op het snijvlak van werken-recreëren-uitgaan-wonen;
- verbreding doelgroepen in gemeente en regio;
- herinvulling van leegstaand (nu deels moeilijk invulbaar) vastgoed;
- een marktgerichte invulling van waardevol industrieel erfgoed ('Behoud door Ontwikkeling');
- twee onderscheidende gebiedsontwikkelingen, met onderlinge synergie en met de Nijmeegse binnenstad.

De onderhavige ontwikkelingen van het Waalkwartier en NYMA voegen beide een geheel 'eigen' en nieuwe dimensie toe aan de lokale en regionale verzorgingsstructuur. Dit vanwege de thematisering, het onderscheidende karakter, multifunctionaliteit, ruimte voor (relatieve) grootschaligheid en de cultuurhistorische waarden. Door de ruimtelijk-functionele relatie van de Honig met de Nijmeegse binnenstad en met NYMA kunnen bestemmingen (bedrijven, voorzieningen) wederzijds profiteren.

Consumenten bezoeken een stad of regio steeds minder om enkel te winkelen, uit te gaan of een culturele voorziening te bezoeken. Men combineert activiteiten en bestemmingen en zoekt 'belevissen', waarbij leisure, cultuur, horeca, retail, ambacht en andere functies gezamenlijk de gasten moeten 'verrassen en verleiden'. Initiatieven horen daar thuis waar maximaal wordt ingespeeld op de (latente) behoeften van de consument en deze combinatiebezoeken kan afleggen. De beide onderhavige ontwikkelingen zijn een goed voorbeeld van bijzondere en zelfs unieke combinaties van commerciële en maatschappelijke functies, die creatief inspelen op de trends, dynamiek en veranderende wensen van de consument.

Algemene behoefte vanuit de regio

Bij ontwikkelingen als de onderhavige zijn kwalitatieve aspecten in het kader van de Ladder belangrijker dan de kwantitatieve marktruimte. Essentieel daarbij zijn de effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de regio. Ontwikkelingen kunnen Nijmegen en omgeving een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven door het bieden van ontbrekende marktsegmenten, productformules, werk- of vrijetijdslocaties en/of een oriëntatie op nieuwe doelgroepen. Het Waalkwartier en NYMA spelen in diverse opzichten nadrukkelijk in op de (veranderende) behoeften van doelgroepen uit zowel de particuliere als de zakelijke markt. De afzonderlijke functies en zeker in hun onderlinge samenhang en functioneren, onderscheiden zich in diverse opzichten duidelijk van het huidige aanbod in de regio, zijn deels hoogdynamisch en voorzien derhalve in een behoefte.

Aan alle functies als benoemd in de programma's van Waalkwartier en NYMA (hoofdstuk 2) bestaat voldoende behoefte en de effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er is namelijk voldoende 'vraag' (kwantitatief en/of kwalitatief) naar de ontwikkeling en er worden deels nieuwe doelgroepen en additionele bezoekers getrokken. Wel moeten aan de branche detailhandel per locatie nadere voorwaarden worden gesteld. Er bestaat ook in praktijk reeds een grote belangstelling onder bedrijven voor vestiging in NYMA dan wel het Waalkwartier. De verwachting is reëel dat deze belangstelling nog zal groeien tijdens en na de concrete herontwikkeling en de bedrijvenacquisitie van beide locaties. Ook de overige gemeente en regio profiteren van de nieuwe voorzieningen en de extra bezoekers in economisch, toeristisch-recreatief en maatschappelijk opzicht.

Voor een samenvattend overzicht van de behoefte naar sector/branche en randvoorwaarden verwijzen we naar par. 6.1. Voor de functies *bedrijvigheid*, *leisure* en in wat mindere mate *cultuur* zien we een relatief grote behoefte. Voor *detailhandel* in de *dagelijkse sector in zelfstandige vorm/exploitatie* is geen extra aanbod wenselijk bovenop het wenselijke programma (zie par. 2.1), mede gezien het gemeentelijk beleid gericht op sterke buurt- en wijkcentra in Nijmegen-West. *Niet-dagelijkse* detailhandel moet in het Waalkwartier en NYMA ondergeschikt zijn aan het overige functiepalet en mag niet ten koste gaan van de buurt- en wijkcentra.

De *horeca* moet qua capaciteit, branchering en uitstraling in beide planlocaties aansluiten op de (toekomstige) gebiedskwaliteiten, het overige programma en de behoefte van de doelgroepen. Beide locaties zijn beleidsmatig niet aangewezen als horecaconcentratiegebied. De voorgestelde programmering (met relatief veel, maar wel extensief benut vloeroppervlak in deze sector) moet vooralsnog dan ook als maximum worden beschouwd. De relatief grote marktruimte voor horeca in de regio, zoals die is vastgesteld, zal primair moeten worden ingevuld in de belangrijkste hoofdcentra. Ook qua *hotelaanbod* raken de beide programma's de maximale behoefte in kwantitatief opzicht.

De ontwikkelingen Waalkwartier en NYMA spelen ook sterk in op de *behoefte van de lokale, regionale en provinciale overheid*, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. Ze hebben een duidelijke meerwaarde voor de economische, maatschappelijke, toeristische en ruimtelijke structuur van Nijmegen en de regio. Ze geven een impuls aan de beleidsmatig gewenste ruimtelijk-functionele structuurversterking conform de Structuurvisie Nijmegen.

Er zijn in de regio geen gebiedsontwikkelingen die qua aard, omvang of locatiekwaliteiten vergelijkbaar (concurrerend) zijn met de onderhavige ontwikkelingen.

Effecten Coronavirus

Met name de sectoren horeca, niet-dagelijkse detailhandel en cultuur zijn zwaar getroffen door de maatregelen rond het Coronavirus. Gedwongen sluiting voor langere tijd op deze schaal is uniek en de verwachte economische recessie geeft nog extra onzekerheid. Negatieve effecten worden echter vooral de komende 2-4 jaar verwacht. Op langere termijn wordt algemeen een verdere stijging van omzet en bestedingen voorspeld, net als na de ingrijpende kredietcrisis van 2008-2012 het geval was. Tegen deze achtergrond is van belang dat de voorliggende plannen een langere scope behelzen dan de komende 4 jaar.

Gezien het in praktijk grote aanpassingsvermogen van met name horeca en cultuur zullen zich op termijn dus wel weer nieuwe zaken vestigen, in alle locatietypen. Horeca, retail, leisure en cultuur voorzien in een enorme behoefte, zo illustreert de huidige Coronacrisis. De consument kan niet wachten....

7.3 Aanvaardbaarheid van de effecten

De herontwikkeling van zowel Waalkwartier als NYMA is primair gericht op een sterkere bedrijfs-, ontmoetings- en verblijfsfunctie van de locaties en een grotere beleevingswaarde van het industrieel erfgoed en de relatie met de Waal.

Het Waalkwartier heeft zich als Honigcomplex inmiddels overtuigend bewezen als publiekstrekker, die in een duidelijke behoefte voorziet. De bijzondere combinatie van (unieke) horecaken, cultuur, poppodium, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, leisure en (ondergeschikte) detailhandel blijkt velen aan te spreken. Dit alles mede door de bijzondere cultuurhistorische waarden en de ligging aan de Waal.

De NYMA wordt samen met De Vasim een bijzondere bedrijfslocatie annex 'culturele hotspot', gericht op zowel werkers, recreanten als andere bezoekers, ook van buiten de regio. Het beoogde programma vervult hierin een wezenlijke functie, waarbij de verschillende functies elkaar onderling versterken. In De Vasim wordt dit uitgangspunt al met succes in praktijk gebracht. De horeca heeft binnen het concept een belangrijke verbindende functie, als 'gastheer' voor de bezoekers en ondersteunend aan de andere functies. Bovendien betreft de herontwikkeling ook hier in belangrijke mate herinvulling van bestaande, structurele leegstand ter plekke.

De effecten op de regionale verzorgingsstructuur en het woon-, leef- en werkklimaat van de herontwikkeling van Waalkwartier en NYMA zijn per saldo kortom positief en derhalve aanvaardbaar. In beperkte, doch aanvaardbare mate kan enige extra concurrentie ontstaan voor bestaande bedrijven elders. Dit zal naar onze inschatting niet tot extra leegstand leiden.

7.4 Conclusie

De integrale herontwikkeling van de beide planlocaties Waalkwartier en NYMA als omschreven in hoofdstuk 2 wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld. De herontwikkeling leidt op beide locaties tot kwalitatief sterke en samenhangende concepten op geschikte locaties, met een belangrijke ruimtelijk-functionele meerwaarde voor Nijmegen en de regio. Er is voor alle beoogde functies voldoende behoefte aanwezig. Het functiepatroon is voor beide ontwikkelingen, ook in hun onderlinge samenhang, in hoge mate complementair aan het bestaande aanbod in Nijmegen en de regio.

De effecten op de regionale ruimtelijk-economische structuur en het woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er wordt geen extra leegstand verwacht door de ontwikkelingen. In beide gevallen is, omgekeerd, zelfs sprake van invulling van structurele leegstand ter plekke.

Beide ontwikkelingen vinden plaats in bestaand stedelijk gebied, met zeker voor het Waalkwartier een sterke ruimtelijk-functionele synergie met de Nijmeegse binnenstad.

BIJLAGE

Selectie bedrijfslocaties in industrieel erfgoed met deelfuncties

Bovengenoemde omvangsmaten betreffen de hoofdfuncties per bedrijf. In een groeiend aantal gevallen is sprake van gecombineerde concepten met bijvoorbeeld horeca of detailhandel ondergeschikt aan (en geëxploiteerd door) bijvoorbeeld bedrijfs- of leisurefuncties. In dat laatste geval is de metrage toegerekend aan de hoofdfunctie.

Complex	Groep	Aantal vestigingen	Totaal WVO (m²)	Totaal BVO (m²)
Westergasfabriek, Amsterdam	Detailhandel	2	67	84
	Diensten	1	140	175
	Leisure	4	1.746	2.183
	Horeca	13	1.943	2.429
	Totaal	20	3.896	4.870
Strijp-S, Eindhoven	Detailhandel	36	2.578	3.223
	Diensten	6	208	260
	Leegstand	5	321	401
	Leisure	4	550	688
	Horeca	18	2.831	3.539
	Totaal	69	6.488	8.110
Caballero Fabriek, Den Haag	Horeca	1	400	500
Tramkade, 's-Hertogenbosch	Horeca	2	450	563
DRU Cultuurfabriek, Ulf	Diensten	1	60	75
	Leisure	4	1.010	1.263
	Horeca	1	300	375
	Totaal	6	1.370	1.713
Noordkade, Veghel	Detailhandel	7	3.450	4.313
	Leisure	5	2.145	2.681
	Horeca	6	1.132	1.415
	Totaal	18	6.727	8.409

