



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ladder voor duurzame
verstedelijking BP Kanaalknoop
Noord (onderdeel van Winkelsteeg)
Gemeente Nijmegen**

Definitief



colofon

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking BP
Kanaalknoop Noord
(onderdeel van Winkelsteeg)**

datum
15 mei 2023

projectnummer
P06628

opdrachtgever
Gemeente Nijmegen

BRO
projectleider
HdV

projectteam
HdV, RKo, TOI

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking	4
1.3	Opzet onderzoek	4
1.4	Dienstenrichtlijn	4
2	Planinitiatief	6
2.1	Aanleiding	6
2.2	Huidige situatie	6
2.2.1	Onderdeel van Kanaalzone-Zuid	6
2.2.2	Bedrijvigheid	6
2.2.3	Wonen	6
2.2.4	(Maatschappelijke) voorzieningen	6
2.3	Toekomstige situatie	6
2.3.1	Hoofdpogaven	6
2.3.2	Beoogd programma BP Kanaalknoop Noord	8
2.3.3	Doelgroepen en gebruikers	9
3	Conclusies	11
3.1	Passend binnen beleidskaders	11
3.2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2.1	Eindconclusie	12
3.2.2	Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	12
3.2.3	Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied	12
3.2.4	Wonen	12
3.2.5	Bedrijven	13
3.2.6	Consumentverzorgende voorzieningen	14
3.2.7	Maatschappelijke voorzieningen	17
3.2.8	Geen onaanvaardbare leegstandseffecten	17
3.2.9	Wonen	17
3.2.10	Werken	17
3.2.11	Voorzieningen	17

Bijlage 1 - Wonen
Bijlage 2 - Werken
Bijlage 3 - Consumentverzorgende voorzieningen
Bijlage 4 - Maatschappelijke voorzieningen
Bijlage 5 - Beleidskaders
Bijlage 6 - Afbakening sectoren analyse werken

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Winkelsteeg in Nijmegen verandert de komende jaren van een bedrijven-terrein naar een levendige en toekomstbestendige woon-werklocatie, met een combinatie van werken, wonen en voorzieningen. Deze transformatie speelt een belangrijke rol binnen de ambities om van de Kanaalzone-Zuid een meer dynamisch, gezonder en beter verbonden gebied te maken. De gebiedsontwikkeling resulteert in meer ruimte voor wonen, werken en consumentverzorgende en maatschappelijke voorzieningen.

Als onderdeel van de totale ontwikkelvisie Winkelsteeg werkt de gemeente Nijmegen op dit moment aan het bestemmingsplan voor Kanaalknoop Noord. Dit plan maakt mogelijk:

- 2.695 woningen
- 57.600 m² bvo bedrijven
- 1.000 m² bvo horeca
- 3.250 m² bvo detailhandel (= 2.600 m² wvo)
- 4.400 m² bvo maatschappelijke voorzieningen
- 7.000 m² bvo overige voorzieningen.

Eerder werkte de gemeente aan het eerste bestemmingsplan voor Winkelsteeg (bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Stationsomgeving Gofert, ontwerp 09-03-2023).

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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.”

1.3 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de transformatie van Kanaalknoop Noord Winkelsteeg te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

In hoofdstuk 2 lichten we het initiatief toe. In hoofdstuk 3 wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd en de onderbouwingen komen aan de orde in de bijlagen.

1.4 Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie¹ volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven dat vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze niet-discriminerend zijn. Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van noodzakelijkheid voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden. Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen evenredig zijn, moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan.

¹ ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

Dus dat ze geschikt zijn om het nagestreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te bereiken, ze niet verder dan gaan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat in algemene zin gesteld kan worden dat de regels in een bestemmingsplan een geschikt en niet te vergaand middel zijn het doel te bereiken. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand beperkend of niet?) en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.

2 Planinitiatief

2.1 Aanleiding

Nijmegen groeit in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Het streven is om deze groei binnen de bestaande stad te laten plaatsvinden. In de Omgevingsvisie 2040 'Nijmegen stad in beweging' is aangegeven dat de zone aan de oevers van het Maas-Waalkanaal (Kanaalzone) en daarbinnen Winkelsteeg een belangrijke rol gaat spelen in de zoektocht naar ruimte voor groei. Dit is ook opgenomen in de in maart 2020 getekende Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en de nationale Omgevingsvisie (NOVI).

2.2 Huidige situatie

Winkelsteeg (195 hectare) is een bedrijventerrein met een divers karakter door een combinatie van verschillende soorten bedrijvigheid, maatschappelijke instellingen en voorzieningen.

2.2.1 Onderdeel van Kanaalzone-Zuid

Winkelsteeg is samen met Neerbosch-Oost en Hatert aan de oostzijde van het kanaal en aan de westzijde van het kanaal de wijken De Kamp, Zwanenveld, Lankforst, Malvert en de Weezenhof onderdeel van het zuidelijk deel van de kanaalzone, de Kanaalzone-Zuid. De kanaalzone is een centraal gelegen gebied in Nijmegen, maar het Maas-Waalkanaal vormt een fysieke en daarmee ook sociaal-maatschappelijke breuklijn in de stad die geheeld kan worden. Voor Kanaalzone-Zuid is onlangs een Ambitiedocument opgesteld dat beoogt samenhang te brengen in de ontwikkelingen van dit gebied en als kader te dienen voor toekomstige ontwikkelingen en planvorming. De belangrijkste ambitie voor Kanaalzone-Zuid is de barrièrewerking van het kanaal te verkleinen en de omliggende wijken een impuls te geven.

2.2.2 Bedrijvigheid

Bedrijventerrein Winkelsteeg beslaat in totaal 94 hectare aan bedrijventerrein. Op Winkelsteeg zijn circa 250 bedrijven gevestigd met in totaal circa

8.500 arbeidsplaatsen. Er zitten veel verschillende soorten bedrijven. Van een duidelijk profiel is geen sprake.

In de ruimtelijke structuur van het gebied ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg (Winkelsteeg-Noord) laten zich enkele verschillende werkmilieus herkennen:

- Novio Tech Campus en het industriële complex van NXP zijn sterk gericht op Health & High Tech.
- In de rest van het gebied is sprake van klassiek-gemengd werkmilieu met vooral kleine bedrijven. Sectoren binnen dit milieu zijn o.a. stadsdistributie, bouw, maakindustrie, autobedrijven, dienstverlening en zorg.
- Het noordwestelijke deel, bij de Roggeweg en aan de noordzijde van de Sint Teunismolenweg, is een overwegend kleinschalig uitgegeven klassiek-gemengd werkmilieu.

Het gebied ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg (Winkelsteeg-Zuid) is functioneel gezien breder: daar wordt een klassiek gemengd werkmilieu gecombineerd met diverse woon/zorg-complexen. Daarnaast is op de achtergrond nog een andere functie aanwezig: sport en vrije tijd.

2.2.3 Wonen

In het gebied Winkelsteeg wordt op dit moment heel beperkt gewoond. Er zijn enkele bedrijfswoningen en op een wat grotere schaal wordt er (begeleid) gewoond bij de diverse zorginstellingen in het gebied.

2.2.4 (Maatschappelijke) voorzieningen

Van oudsher kent Winkelsteeg een breed scala aan zorginstellingen, grotendeels gelegen ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg. Winkelsteeg is daarnaast een bestemming voor sporters uit de omliggende wijken. Ondanks de vele aanwezige maatschappelijke voorzieningen (o.a. zorginstellingen, sport) is Winkelsteeg op dit moment een weinig aantrekkelijk gebied.

2.3 Toekomstige situatie

Winkelsteeg verandert in de komende jaren van een bedrijventerrein naar een gezond, vitaal en toekomstbestendig werk-woonmilieu met een groene gebiedsidentiteit. Deze transformatie speelt een belangrijke rol in de uitvoering van de ambities om van Kanaalzone-Zuid een meer dynamisch, gezonder en beter verbonden gebied te maken.



2.3.1 Hoofdpogaven

Het gebied Winkelsteeg kent drie hoofdpogaven:

1. Winkelsteeg draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid. In het beoogde economische profiel voor Winkelsteeg komt meer nadruk te liggen op arbeidsintensieve bedrijvigheid.

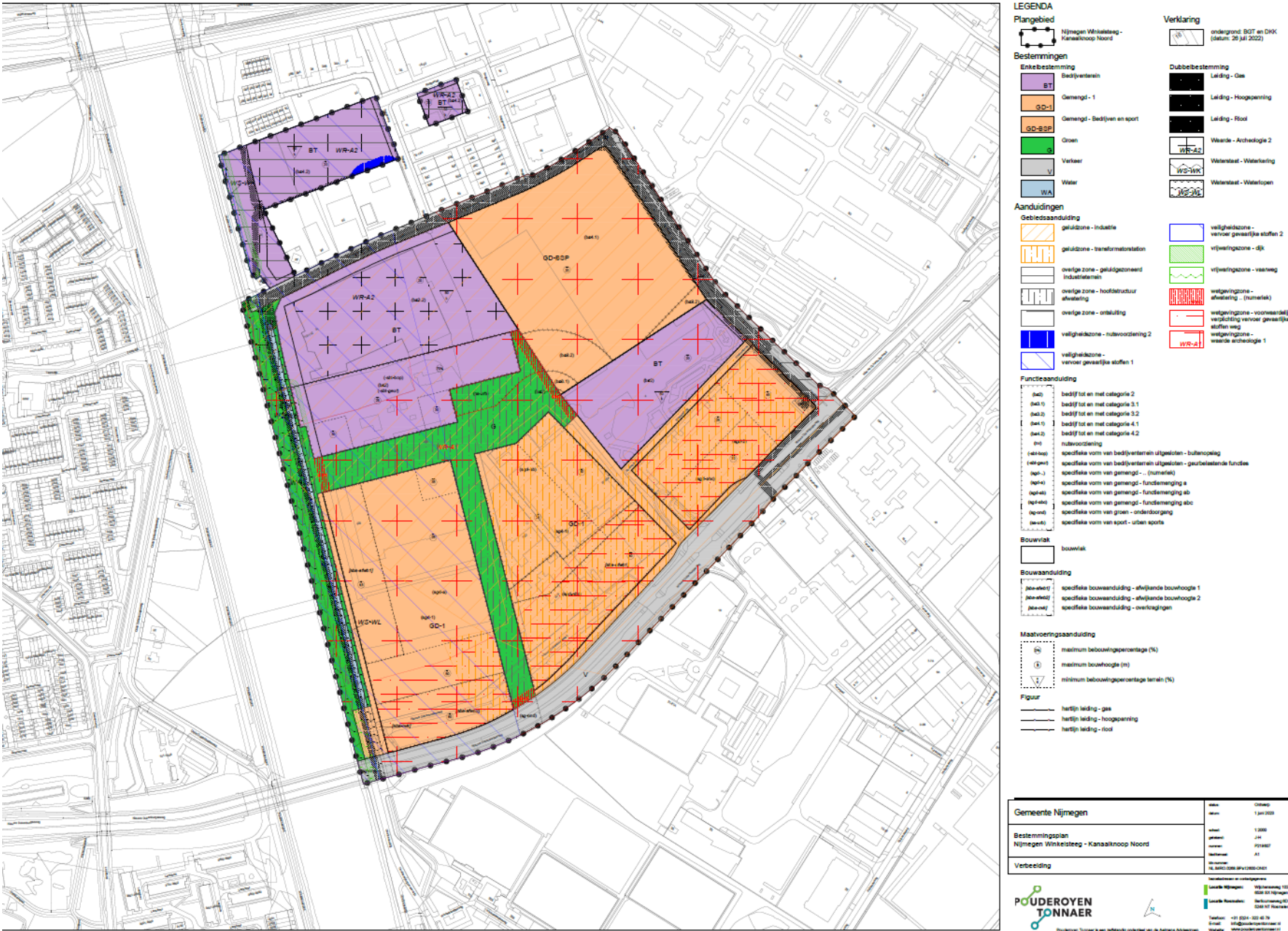
2. Winkelsteeg draagt bij aan het realiseren van een divers(er) woonmilieu in de Kanaalzone-Zuid. Bij woningdifferentiatie gaat het om een goede mix van een- en tweepersoonshuishoudens (voor starters, ouderen of andere kleine huishoudens) en gezinswoningen in zowel het goedkope, midden, als dure segment.
3. Winkelsteeg speelt een sleutelrol in het verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, het verkleint de psychologische afstand tussen de stadsdelen aan beide zijden. Er wordt vooral ingezet op betere verbindingen en prettigere routes voor voetgangers en fietsers.

2.3.2 Het plangebied Kanaalknoop Noord

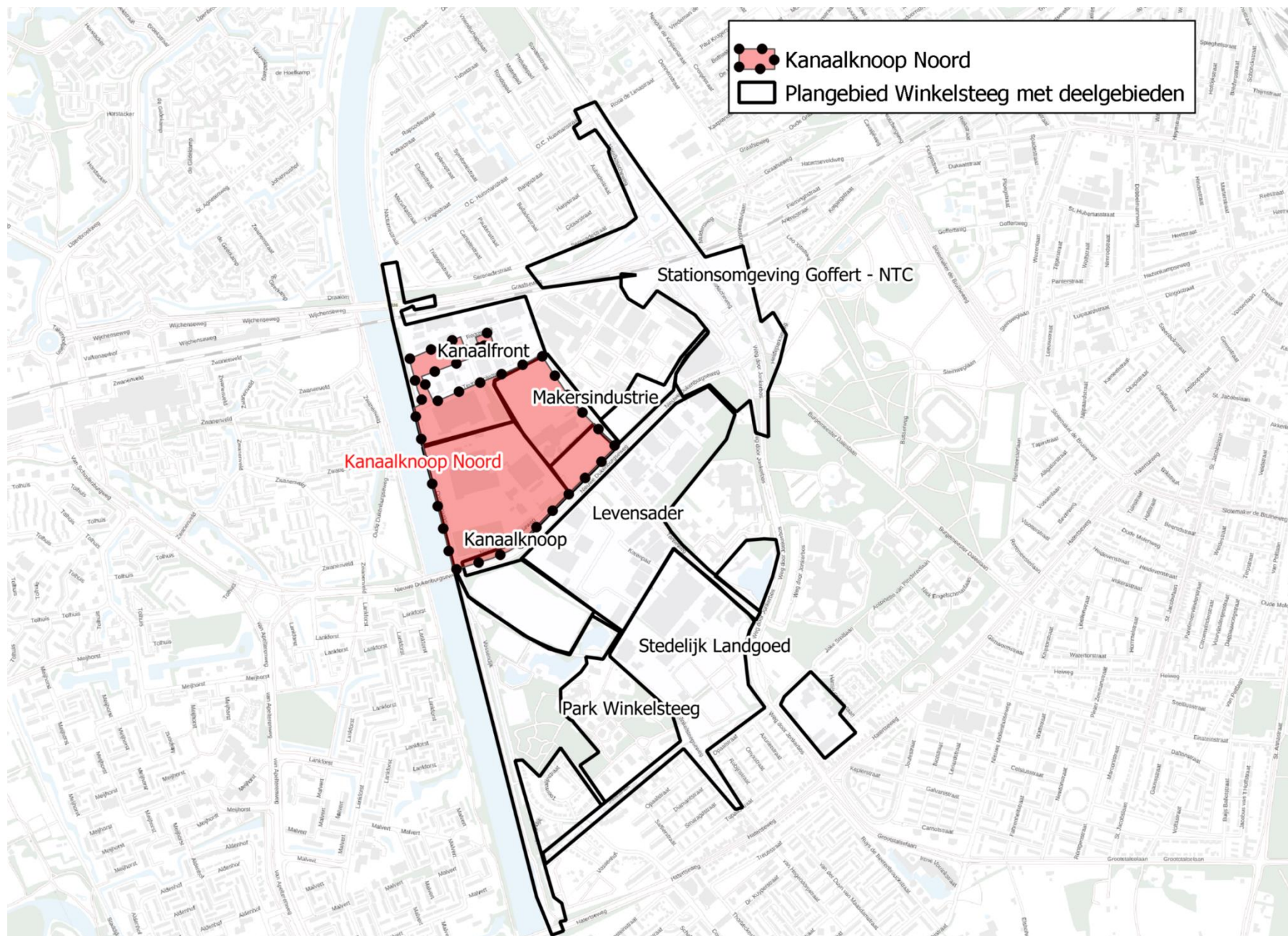
Het plangebied Kanaalknoop Noord is ingesloten door het Kanaal aan de westkant, de Nieuwe Dukenburgsweg in het zuiden, de Gerstweg in het oosten en de Sint Teunismolenweg in het noorden. Met boven de Sint Teunismolenweg nog een uitloper.

Het plangebied Kanaalknoop Noord maakt deel uit van de gehele Ontwikkelvisie Winkelsteeg. Figuur 2 geeft hiervan een overzicht met Kanaalknoop Noord daarbinnen.

Twee delen van Kanaalknoop Noord blijven hun huidige functie als bedrijventerrein behouden. De overige delen gaan transformeren en worden gemengde gebieden voor wonen, werken en voorzieningen.



Figuur 1: Plangebied Kanaalknoop Noord, bron: gemeente Nijmegen/Pouderoyen-Tonnaer



Figuur 2: Plangebied Kanaalknoop Noord binnen de ontwikkeling Winkelsteeg

2.3.2 Beoogd programma BP Kanaalknoop Noord

Het bestemmingsplan Kanaalknoop Noord is onderdeel van de totale ontwikkeling Winkelsteeg. Het programma bestaat uit verschillende functies die hierna worden toegelicht.

Werken

Als bedrijventerrein is Winkelsteeg straks klaar voor de toekomst: vitaal en optimaal voortbouwend op het succes van Novio Tech Campus en de overige bestaande bedrijvigheid, maximaal profiterend van de inmiddels centrale ligging in de stad. Het bedrijventerrein krijgt een helder gedefinieerd profiel, maakt intensiever gebruik van de ruimte en biedt meer banen, waarmee ook een impuls wordt gegeven aan de omliggende wijken.

De bedrijvigheid zal uit drie sporen bestaan:

1. Smart Industry actief in High Tech Systems & Materials en Life Sciences & Health: Technologie, innovatie, onderzoek, gezondheid, creativiteit, start-ups. Hightech productie.
2. Light Industry: Licht productiewerk de drie hoofdtakken:
 - Maakindustrie (textiel, meubelindustrie, overige industrie)
 - Automotive (Autoreparatie en schade herstel/APK stations)
 - Bouwnijverheid (kleine aannemers, installatiebedrijven, schilders, etc.)
3. Stadsdistributie: Logistiek dat zich richt op het laatste deel van de bezorging: pakketdiensten, postbezorging, pick-up points, horeca-groothandel etc.

Het programma voor de Kanaalknoop Noord omvat 57.600 m² bvo voor bedrijven waarvan:

- 46.200 m² bvo Light Industry
- 11.400 m² bvo stadsdistributie

In dit deelgebied is geen nieuwe Smart Industry voorzien. Wel vestigt zich een hightech bedrijf op het bestaande bedrijventerrein.

Wonen

Door intensivering van het ruimtegebruik biedt Winkelsteeg ook een forse bijdrage aan de Nijmeegse woningbouwopgave. Met een gedifferentieerd woningaanbod en gebruik makend van de unieke kwaliteiten van het gebied, zoals het kanaal en de aanwezige groenkwaliteit, wordt Winkelsteeg een plek waar het fijn wonen is. Hierbij wordt de focus gelegd op één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens, studenten en ouderen en/of mensen met een hulpvraag.

Het programma voor de Kanaalknoop Noord bestaat uit 2.695 woningen.

Tabel 1: Uitsplitsing programma wonen Kanaalknoop Noord

Segment	Aantal
Huur appartementen – sociaal	840 (31%)
Huur appartementen – middel	380 (14%)
Koop appartement – middel+	619 (23%)
Koop appartementen – duur	856 (32%)
Totaal	2.695 (100%)

Voorzieningen

Winkelsteeg biedt meer dan wonen en werken alleen. Nijmegen bouwt voort op het verleden van (maatschappelijke) voorzieningen in het gebied. Deze voorzieningen kunnen van betekenis zijn voor werknemers en bewoners van Winkelsteeg alsmede de omliggende buurten en dragen bij aan een meer inclusieve samenleving. Winkelsteeg is zo verbonden met zijn omgeving en verrijkt Nijmegen West.

De voorzieningen moeten vooral aansluiten bij wat past bij het gebied, zowel kwantitatief als kwalitatief. In de omgeving van het gebied zijn al diverse voorzieningen aanwezig, zoals een Albert Heijn XL en de voorzieningen in wijkcentrum Dukenburg, welke momenteel wordt herontwikkeld.

Winkelsteeg kan dus enerzijds gebruik maken van het aanbod in omliggende wijken, en anderzijds bijdragen met haar eigen aanbod aan omliggende wijken.

Het programma voor de Kanaalknoop Noord omvat:

- 3.250 m² bvo detailhandel, dit is 2.600 m² wvo.
- 1.000 m² bvo horeca
- 7.000 m² bvo overig
- 4.400 m² bvo maatschappelijk

2.3.3 Doelgroepen en gebruikers

De nieuwe bevolkingsprognose van de gemeente Nijmegen (2021) houdt rekening met verschillende scenario's, gebaseerd op verschillende aannames (o.a. woningbouwplannen, migratie, geboorte- en sterftecijfers). De scenario's verschillen vooral in het aantal woningen die de komende jaren gerealiseerd zullen worden. Zo bevat één van de scenario's enkel de woningbouwplannen die al relatief uitgewerkt zijn (scenario groene bouwplannen), terwijl een ander scenario ook de zogenoemde 'oranje' woningbouwplannen meeneemt, die nog in een eerder stadium zitten (scenario uitgebreid woningbouwprogramma). Tot slot is er nog een scenario die er rekening mee houdt dat niet alle groene plannen worden gerealiseerd (conservatief scenario).

Tabel 2: Bevolkingsprognose Nijmegen

	2021	2025	2035	Verschil 2035 - 2021
Minimum (groene bouwplannen)	177.400	183.000	195.000	+17.600
Maximum (uitgebreid bouwprogramma)	177.400	184.500	202.000	+24.600

De totale ontwikkeling van Winkelsteeg bevat circa 6.500 woningen. Deze woningen vallen buiten de groene bouwplannen, en zitten in de oranje bouwplannen. Daarom is in dit onderzoek als minimum-scenario rekening gehouden met de groene bouwplannen en als maximum-scenario met het scenario uitgebreid woningbouwprogramma. In de praktijk kunnen nog groene plannen uitvallen zoals in het conservatief scenario, maar dit zal aangevuld worden met de circa 6.500 woningen in Winkelsteeg.

De totale ontwikkeling van Winkelsteeg is dus reeds opgenomen in de nieuwe bevolkingsprognose. Echter is het voor het behoefteonderzoek relevant om te weten hoeveel mensen er in het gebied komen te wonen.

- Er worden met name appartementen gerealiseerd, wat betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte naar verwachting lager ligt dan het landelijk gemiddelde (2,1). Bij een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,6 personen is de verwachting dat in Winkelsteeg ca. 10.400 inwoners komen te wonen (bij de totale ontwikkeling van ca. 6.500 woningen).
- Bij maximaal 2.695 woningen (beoogd aantal voor dit bestemmingsplan Kanaalknoop Noord) gaat het om een toename van ca. 4.300 inwoners.

Grotere groep ouderen en middelbare leeftijd

De sterkste stijging tot 2035 zit in de leeftijdscategorie 70+, met een toename tussen de 39% en 42%. Deze groep zal dan ook een groter aandeel krijgen in de totale bevolking, wat betekent dat de behoeften van ouderen zwaarder mee gaat tellen (o.a. levensloopgeschikte woningen en voorzieningen dichtbij).

Toch zal Nijmegen ook een grotere groep inwoners krijgen rondom de middelbare leeftijd. Het aantal 30 tot 50-jarigen zal 13% tot 19% toenemen. Ook de behoefte vanuit deze leeftijdscategorie zal dus zwaarder mee gaan tellen (o.a. werkgelegenheid, vrijetijdsbesteding en prettig wonen).

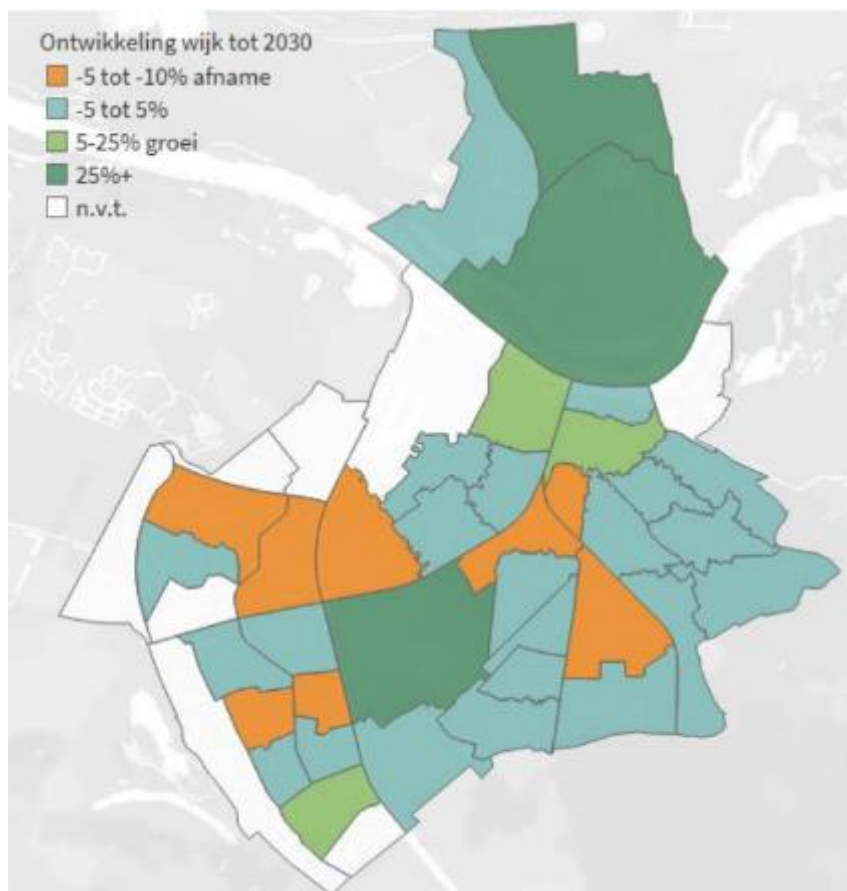
Nieuwbouw als impuls van het inwonertal

De afgelopen jaren steeg het inwonertal in Nijmegen vooral in wijken met relatief veel nieuwbouw. Vooral in Noord (met relatief veel nieuwbouw) nam het aantal inwoners toe, terwijl het aantal inwoners in het zuiden afnam. Zoals te zien in figuur 2 zal ook de toekomstige bevolkingsgroei in specifieke delen van Nijmegen plaatsvinden. Zo neemt het inwonertal in het noorden verder toe en zal ook het aantal inwoners in de wijk Goffert (met Winkelsteeg) relatief fors gaan toenemen. Ook de toekomstige bevolkingsgroei zal dus plaatsvinden in wijken met relatief veel nieuwbouw.

Doelgroepen en gebruikers

De doelgroepen en gebruikers van het gebied kunnen globaal uitgesplitst worden naar:

- Bewoners: focus op één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens, studenten, ouderen en/of mensen met een hulpvraag (aansluitend op de reeds aanwezige voorzieningen).
 - Lagere inkomensgroepen: starters, studenten en éénpersoonshuishoudens.
 - Hogere inkomensgroepen: empty-nesters en de ‘goedbetaalde’ werknemers van kennisinstellingen in het gebied.
- Werknemers: in het gebied zal ook gewerkt worden in: health, high tech, kleinschalige stadsdistributie, Light Industry en consumentverzorgende dienstverlening. Dit zullen dus voor een groot deel kenniswerkers zijn in de onderzoeks- en adviessector, en mensen die werken in de techniek. Naar verwachting zal er ongeveer een evenredige verdeling zijn van opleidingsniveaus.
- Bezoekers/gebruikers: dit zijn mensen die niet in het gebied wonen of werken, maar gebruik maken van bijvoorbeeld de voorzieningen die er zitten. Zo verzorgen de sportvoorzieningen een groter deel van Nijmegen en kunnen ook andere (maatschappelijke/zorg)voorzieningen en diensten in Winkelsteeg complementair zijn aan de rest van Nijmegen.



Figuur 3: Prognose 2021-2030 per wijk²

² Gemeente Nijmegen, Demografische Verkenning 2021

3 Conclusies

3.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

Algemeen

De provincie Gelderland streeft naar duurzame verstedelijking door nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Ook op regionaal en lokaal niveau is dit de ambitie. Het initiatief wordt gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie, waarbij sprake is van verdichting en hoogbouw, passend binnen de gemeentelijke kaders.

Wonen

Uit het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid komt het volgende naar voren over wonen:

- Tot 2030 is er in Nijmegen de opgave om zo'n 10.000 woningen te bouwen. Daarna is er een aanvullende opgave van 5.000 woningen tot 2040. Naast de kwantitatieve opgave is er ook een kwalitatieve opgave, waarbij aandacht wordt gevraagd voor onder andere de kleinere huishoudens. Er is vooral behoefte aan betaalbare (sociale) en middeldure huur en koop. Ook is er behoefte aan flexibele woonvormen.
- Het initiatief past binnen de regionale kwalitatieve uitgangspunten voor nieuwe woningbouwplannen:
 - Inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte (sociale woningbouw goedkoop, middeldure huur, levensloopbestendig, woningen voor kleine huishoudens): het initiatief realiseert o.a. sociale en middeldure huur, en de woningen zijn geschikt voor kleine huishoudens (waaronder studenten).
 - Transformatie- en herstructureringsopgaven van overtollig of verouderd vastgoed: het initiatief betreft de transformatie van een bestaand bedrijventerrein.

- Inbreiding gaat voor uitbreiding: het initiatief vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.
- Innovatieve en flexibele woonvormen en woonmilieus: er worden hoogwaardige appartementen gerealiseerd in een hoogstedelijk milieu.
- Versterking ruimtelijk-maatschappelijke kwaliteit: met een gedifferentieerd woningaanbod en gebruik makend van de unieke kwaliteiten van het gebied, zoals het kanaal en de aanwezige groen-kwaliteit, wordt Winkelsteeg een plek waar het fijn wonen is.

De woningen die ontwikkeld zullen worden geven antwoord op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het programma voor Kanaalknoop Noord bestaat uit appartementen, waarvan ca. 45% in de segmenten sociale huur en middeldure huur en 23% in het segment koop middel+. Daarnaast komen er in andere gebieden van Winkelsteeg flexibele woonvormen zoals short-stay woningen en (on)zelfstandige kamers voor bijvoorbeeld studenten. Aangevuld met rijwoningen maakt de wijk een woonwijk voor een brede doelgroep.

Werken

Uit het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid komt het volgende naar voren over werken en bedrijvigheid:

- Regionaal is er de ambitie om innovatie van bedrijven te versterken en bedrijvigheid beter af te stemmen op de vraag en het aanbod op de arbeidsmarkt.
- Er moet regionaal samengewerkt worden aan het behoud van de regionale identiteit, en aan de ontwikkeling van de sectoren health & high-tech.
- Er is een gemeentelijke ambitie om de campussen in Nijmegen beter met elkaar te verbinden via OV en fiets.

Als een gemixt woon-werkgebied speelt Winkelsteeg Nijmegen in op de beleidsambities voor werken en bedrijvigheid. Inwoners, studenten en bedrijven bevinden zich in hetzelfde gebied. Dit bevordert de leefbaarheid en

veerkrachtigheid van het gebied (diverse activiteiten in een gebied). Bovendien kan met deze mix de verbinding tussen de doelgroepen worden aangegaan, om zo de economische identiteit (met name health & high-tech) van de regio te kunnen versterken.

Met de transformatie van bedrijventerrein Winkelsteeg verdwijnt er ruimte voor bedrijven en worden veel woningen toegevoegd. De gemeente Nijmegen heeft in haar beleid echter opgenomen dat er passende werkgelegenheid voor haar inwoners moet zijn. Het uitgangspunt daarbij is dat er banen voor alle opleidingsniveaus moeten zijn. In het economisch beleid is daarnaast als ambitie geformuleerd dat er 10.000 banen bij moeten komen tot en met 2030. Het combineren van wonen en werken in Winkelsteeg past daarmee in het beleidskader.

Voorzieningen

Uit het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid komt het volgende naar voren over commerciële voorzieningen als detailhandel en horeca:

- In goed gemixte wijken horen passende, bereikbare voorzieningen in een fijnmazig net voor buurt- en wijkcentra. De bestaande OV-structuur wordt gebruikt als de ruggengraat voor de stad en regio waarlangs verstedelijking wordt geconcentreerd, zoals station Goffert.
- In de Omgevingsvisie noemt de gemeente dat voorzieningen van groot belang zijn voor de leefbaarheid, ontmoeten en bewonersinitiatieven in een wijk. Wat het gewenste voorzieningenaanbod is, hangt af van onder meer de bevolkingssamenstelling, technologische ontwikkelingen en processen, zoals individualisering.
- In woonwijken heeft horeca primair een verzorgende functie voor de wijk, is kleinschalig van aard en aanvullend op het aanwezige aanbod. Nieuwe horeca wordt mogelijk gemaakt, mits het tegemoet komt aan de behoefte van nieuwe bewoners en doelgroepen.
- Uitgangspunt in het beleid is het zo veel mogelijk clusteren van detailhandelsaanbod in bestaande winkelgebieden. Een hoge kwaliteit van supermarktaanbod dicht bij de burgers wordt echter ook benadrukt.

Gezien de forse omvang van de ontwikkeling ontstaat vraag. Het huidige aanbod in het verzorgingsgebied kan niet inspelen op het aspect nabijheid. In de gehele buurt zijn op dit moment geen bestaande winkelgebieden. In de omgevingsverordening van de provincie wordt aangegeven dat ruimte is voor supermarkten buiten de bestaande winkelcentra indien er sprake is van goede ruimtelijke ordening en de plek goed ontsloten is.

- Specifiek wordt in de omgevingsverordening benoemd dat ruimte moet zijn voor supermarkten in nieuwe woonwijken waar nog geen supermarkt gevestigd is. Deze ontwikkeling moet echter passen binnen de kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daar geeft deze rapportage invulling aan.

Voor het gemixte woon-werkgebied dat Winkelsteeg zal worden, is er behoefte aan een aantrekkelijk voorzieningenpakket voor zowel bewoners als de andere doelgroepen in het gebied (werknemers). Voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn voor hen en moeten passen bij hun behoefte. Door voldoende voorzieningen in het gebied te realiseren en hierbij in te spelen op de behoefte vanuit inwoners en werknemers, wordt Winkelsteeg een aantrekkelijke, leefbare en gezonde wijk om in te wonen en werken.

De gemeente Nijmegen streeft naar wijken met een vitaal en gezond leefklimaat waar inwoners zich thuis voelen en mee kunnen doen. Maatschappelijke voorzieningen spelen hierin een belangrijke rol en zijn daarom ook onderdeel van het programma voor Winkelsteeg.

- De gemeente Nijmegen heeft de ambitie om een inclusieve sport- en beweegstad te zijn. Naast het bevorderen van de gezondheid, zijn sportvoorzieningen waardevol voor de verbinding tussen inwoners. De gemeente concludeert dat sport een belangrijk middel is binnen de samenleving in het kader van een positieve gezondheid. Bovendien draagt sport bij aan om actief deel te nemen aan de samenleving. Toekomstbestendige sportaccommodaties bevorderen de deelname aan sport door jong en oud.

- Tot slot wordt in het sportakkoord benoemd dat de bevolking in de gemeente aan het veranderen is. Naast de vernieuwingen binnen de sportsector zal ook de veranderende bevolking leiden tot een veranderende behoefte aan sportfaciliteiten. Om bij te blijven met de veranderende behoeften vanuit de bevolking zullen de sportaccommodaties in de gemeente op tijd vernieuwd moeten worden. Hier geeft het initiatief invulling aan.

3.2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

3.2.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij een uitbreiding van planologische mogelijkheden vanaf 500 m² bvo en/of vanaf 12 woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als

bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat de beoogde functie (deels) niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en er meer dan 500 m² bvo en meer dan 11 woningen worden toegevoegd.

Het plangebied Kanaalknoop Noord heeft in het vigerende bestemmingsplan (Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017, vastgesteld 30-01-2019) de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

3.2.3 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied

3.2.4 Wonen

Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woonbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte aan het initiatief in beeld te kunnen brengen. Aangezien de Subregio Nijmegen e.o. officieel wordt aangeduid als woonregio waarbinnen Nijmegen is gelegen en gezien het feit dat deze regio voor zo'n 2/3 aan verhuisstromen naar Nijmegen vangt, is ervoor gekozen om deze subregio als ruimtelijk verzorgingsgebied aan te wijzen. Daarbij wordt primair gekeken naar

de gemeente Nijmegen en secundair naar de overige gemeenten in subregio Nijmegen e.o. (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Wijchen).

Kwantitatieve behoefte

De woondruk in de gemeente Nijmegen en omliggende regio is groot. De komende jaren groeit de bevolking en is een toename van de woningvoorraad nodig om in de woningbehoefte te voorzien. De bestaande harde plancapaciteit is onvoldoende om in de behoefte te voorzien. Dit betekent dat er behoefte is aan het toevoegen van woningbouw en het ‘hard’ maken van zachte plannen. Het initiatief om 2.695 woningen toe te voegen in Kanaalknoop Noord voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

De focus in het woningbouwprogramma van Winkelsteeg ligt op één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en midden inkomens, studenten en senioren. Winkelsteeg wordt een woonmilieu met veel functiemenging, daar past een programma in Kanaalknoop Noord met appartementen goed bij. De verdeling van het prijssegment voor de woningen in Kanaalknoop Noord is 32% sociale huur, 14% middeldure huur, 23% middeldure+ koop en 32% dure koop. Dit sluit aan op de behoefte in de gemeente: Nijmegen kent in de huursector een opgave om kleine sociale en vrije sector huurappartementen toe te voegen (starters en senioren) en in de koopsector een opgave om het aanbod aan grondgebonden betaalbare koopwoningen en appartementen uit te breiden.

Ook op regionaal niveau zijn tot nu toe beperkt woningen in deze segmenten gerealiseerd terwijl de opgave nog aanzienlijk is. De subregio zet in op een woningbouwprogramma van minimaal 50% betaalbaar (sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur). Nijmegen spreekt af om minimaal 30% van de plancapaciteit op stedelijk niveau te realiseren in de sociale huur en 15% in het middenhuursegment (tot € 1.000). Dit is ook voor het initiatief het uitgangspunt: het woningbouwprogramma voor Kanaalknoop

Noord is ca. 31% sociaal en 14% middeldure huur. Dat sluit aan op de afspraak op stedelijk niveau.

3.2.5 Bedrijven

De herontwikkeling van Winkelsteeg voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan bedrijfsruimten. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte aan het initiatief in beeld te kunnen brengen. Bedrijven uit de stadsdistributie en light industry zijn aan te duiden als lokaal MKB. Dit soort bedrijven heeft vanwege hun sterke lokale binding een beperkt zoekgebied van ca. 8 km. Als ruimtelijke verzorgingsgebied is daarom gekozen voor Nijmegen en haar buurgemeenten: Berg en Dal, Heumen, Wijchen en Mook en Middelaar.

Kwantitatieve behoefte

Ecorys heeft voor de regio Arnhem – Nijmegen de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen geprognoseerd voor de periode 2019-2030. Op basis hiervan is de uitbreidingsvraag voor het verzorgingsgebied en Nijmegen bepaald voor de periode 2023-2030. Daarbij is gecorrigeerd voor de inmiddels verstreken prognosejaren 2022-2030 en is gekeken naar het aandeel van het verzorgingsgebied en Nijmegen binnen de regio Arnhem – Nijmegen.

Hieruit volgt dat in het verzorgingsgebied voor de periode 2023-2030 sprake is van een uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van 45 tot 78 ha. Binnen dit verzorgingsgebied heeft de gemeente Nijmegen, als de

grote centrum- en werkgelegenheidsgemeente, de grootste vraag naar bedrijfskavels. Voor Nijmegen wordt de uitbreidingsvraag tussen 2023 en 2030 berekend op 35 tot 60 ha.

Naast deze berekeningswijze is er ook nog gerekend met de ambitie van Nijmegen, zoals opgenomen in de economische visie³ om in 10 jaar tijd 10.000 extra banen te creëren op alle niveaus. Wanneer als uitgangspunt wordt gehanteerd dat 25% van deze banen op bedrijventerreinen moet komen en er 40 banen op een hectare gerealiseerd kunnen worden dan is er in Nijmegen 62,5 ha extra bedrijventerrein nodig. Het harde aanbod aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied is 2,0 ha. Wel zijn er zachte plannen voor 11,3 ha voor lokale bedrijventerreinen en 39,9 ha voor bedrijventerreinen voor de (XXL) logistiek. Geconcludeerd wordt dat het huidige aanbod onvoldoende is om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien. Zelfs als alle zachte plannen doorgaan is er onvoldoende aanbod van bedrijventerreinen.

Het aanbod van bestaande bedrijfspanden is zeer beperkt. In het verzorgingsgebied worden 64 bedrijfspanden aangeboden met in totaal 11.500 m² aanbod. Dit is 1,3% op het totaal areaal uitgegeven bedrijventerrein. Volgens de leegstandsmonitor 2022 van het CBS staat 4% van de panden en 2% van het bedrijfsvloeroppervlak in Nijmegen leeg. De leegstand is daarmee onder de frictieleegstand die past bij een gezonde bedrijfsruimte-markt.

Kwalitatieve behoefte

De functies stadsdistributie en light industry passen met name op klassiek gemengde bedrijventerreinen. Van de totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen is 35% naar klassiek-gemengde bedrijventerreinen. Voor de periode 2023-2030 kan deze vraag voor het verzorgingsgebied worden gecijferd op 16 – 27 ha netto en voor Nijmegen op 12 tot 21 ha netto.

3 Gemeente Nijmegen (2020) Kans voor Nijmegen, Economische visie 2020-2025

Wanneer wordt uitgegaan van de totale ruimtevraag die kan worden gebaseerd op de ambitie van de gemeente Nijmegen, dan is er behoefte aan 21,8 ha klassiek-gemengd bedrijventerrein.

De behoefte aan ruimte voor light industry en stadsdistributie is voor de gemeente Nijmegen ook nog van onderop geraamd voor de periode 2021-2030. Uitgangspunten hierbij waren de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling binnen de verschillende branches en het ruimtegebruik per werknemer. Op basis hiervan wordt een uitbreidingsbehoefte verwacht van 83.130 m² BVO voor light industry en 8.070 tot 14.130 m² BVO voor stadsdistributie. De totale ruimtevraag ligt op 91.190 m² tot 97.250 m² BVO.

In het verzorgingsgebied is er momenteel niet of nauwelijks aanbod van bedrijfsruimten die in de vraag kan voorzien.

3.2.6 Consumentverzorgende voorzieningen

Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, met enkele kanttekeningen voor wat betreft het programma. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 3 van dit rapport.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Bij de voorzieningen wordt de verbinding gezocht met het bestaande aanbod in omliggende wijken. De toevoeging van woningen en de groei van het aantal inwoners is positief voor het bestaande winkelaanbod in de omgeving. Het draagvlak neemt door de toename van consumenten namelijk toe.

Tegelijkertijd komt er ook nieuw aanbod van dagelijkse voorzieningen in Kanaalknoop Noord. Dit betekent een verruiming van keuzes voor de inwoners in omliggende wijken. Ondanks het aanwezige aanbod in de omgeving zullen er, ten behoeve van de leefbaarheid, buurtverzorgende voorzieningen in het gebied bij moeten komen. Er zal tenslotte met circa

4.300 inwoners in Kanaalknoop Noord en op termijn ca. 10.400 nieuwe inwoners (na ontwikkeling van alle woningbouw, en daarnaast werknemers en bezoekers) in het totale gebied Winkelsteeg extra vraag ontstaan naar voorzieningen dichtbij.

Voor het verzorgingsgebied is uitgegaan van de wijk Goffert en omliggende wijken De Kamp, Hatert, Lankforst, Malvert, Meijhorst, Neerbosch-Oost en Zwanenveld. Het aanbod in deze wijken bevindt zich binnen 2 kilometer van Winkelsteeg.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte detailhandel

Uitbreiding van het dagelijks aanbod voorziet in een duidelijke kwalitatieve behoefte. Met het voorgenomen initiatief krijgt de buurt de beschikking over een eigen moderne supermarkt. Iets wat gezien de woningbouwplannen in het gebied erg wenselijk is. Op dit moment beschikt het gebied niet over een eigen supermarkt. De dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op 20 minuten loopafstand.

De komende jaren zal het aantal inwoners in het gebied fors gaan toenemen. In eerste instantie zal het aantal inwoners toenemen met circa 4.300 en op termijn zelfs met 10.400 inwoners. Deze forse toename van de bevolking resulteert in een groeiende behoefte aan detailhandel, specifiek dagelijks aanbod dat voorziet in de eerste levensbehoefte en daarmee essentieel is voor de leefbaarheid.

Op dit moment is het huidige dagelijkse aanbod in het gebied zeer beperkt. Op een afstand van 1 tot 2 kilometer, wat neerkomt op 5-10 minuten fietsen of 10-20 minuten lopen, bevinden zich verschillende winkelgebieden. In het kader van de leefbaarheid is het van belang dat het gebied beschikt over eigen dagelijks aanbod op loop- en fietsafstand. Het is onbekend welke supermarkt(formule) zich gaat vestigen in het gebied. Als gevolg hiervan zijn verschillende scenario's getoetst.

Indien het totale programma (2.600 m² vvo) bestaat uit nieuw aanbod (**scenario 1**) is er onvoldoende marktruimte beschikbaar in het verzorgingsgebied. Er is kwantitatief onvoldoende ruimte voor uitbreiding van het aanbod.

Een andere mogelijkheid is dat de Jumbo in Malvert (huidige omvang ca. 910 m² vvo) of de Aldi aan de Binnenhof (huidige omvang ca. 410 m² vvo) verplaatst (**scenario 2**). Beide supermarkten zijn op dit moment aan de kleine kant en niet toekomstbestendig. In het geval van een verplaatsing neemt het nieuwe detailhandelsaanbod per saldo beperkter toe. Hierbij is uitgegaan van het feit dat op de achterblijvende locaties de detailhandelsfunctie verdwijnt. Naast een moderne supermarkt blijft er ruimte voor versspeciaalzaken (bakker, delicatessen en een drogist) en beperkt niet-dagelijkse winkels in het verlengde van de boodschappenfunctie. In het geval dat de Aldi verplaatst is de marktruimte onvoldoende voor realisatie van het complete programma. Wel zou er voldoende marktruimte beschikbaar zijn voor realisatie van alleen de nieuwe supermarkt.

Bij verplaatsing van beide supermarkten (**scenario 3**) is er voldoende marktruimte beschikbaar voor de realisatie van het complete programma.

Gezien de huidige en toekomstige situatie zouden de scenario's 2 en 3 het beste zijn voor de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging. Als gevolg van de stijging van het aantal inwoners is sprake van een kwalitatieve behoefte. De beschikbare marktruimte hangt echter sterk af van het scenario en de mogelijke verplaatsters. Daar komt bij dat rekening houdend met de harde plancapaciteit de kwantitatieve behoefte nog verder afneemt. Daarnaast is het niet uit te sluiten dat er nog bestaande harde plancapaciteit wordt ingevuld met dagelijkse detailhandel. Dit zal ten koste gaan van de kwantitatieve behoefte, maar doet niet af aan de conclusies ten aanzien van de kwalitatieve behoefte en aanvaardbaarheid van de leegstandseffecten van het initiatief.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte horeca

Zoals hiervoor benoemd is de mix van woon-werk in Kanaalknoop Noord kansrijk voor de horeca. Enerzijds kan het een plek zijn voor ontspanning en vermaak, anderzijds een plek waarin gewerkt kan worden. Deze multifunctionaliteit is belangrijk voor de horeca in het gebied, aangezien het zich hiermee kan onderscheiden tegenover de bestaande horeca in bijvoorbeeld de binnenstad van Nijmegen. Voldoende fysieke én planologische ruimte voor de horeca is hierbij van belang.

De verschillen tussen het toekomstige aanbod per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied ten opzichte van het gemiddelde aanbod per 1.000 inwoners in heel Nijmegen en Nederland geven een indicatie voor de ontwikkelruimte voor horeca⁴. Hieruit komt een verschil naar voren van circa 900 m² aan drankverstrekkers (o.a. cafés en koffiebars) en 1.400 m² aan restaurants. Dit is gebaseerd op alleen het toekomstige inwonertal. Met name de drankverstrekker-branchen kan ook op draagvlak rekenen vanuit de werknemers in het gebied (bijv. werk-cafés en koffiebars). Daarom wordt de ontwikkelruimte voor drankverstrekkers iets hoger geraamd op 1.200 m².

Hoewel de benchmark geen aanvullende behoefte aangeeft voor fast services, maar deze branche in het teken staat van snelheid en gemak én er ook werknemers in het gebied komen, is er ruimte voor 3 à 4 fast service zaken met gezamenlijk een oppervlak van circa 200 m². Denk hierbij niet alleen aan de traditionele pizzakoeriers, maar ook aan zaken die toegespitst zijn op de werkgelegenheid in het gebied (bijv. to-go koffie en afhaal-lunch).

Bij het definiëren van de typen horeca in het gebied is vooral gekeken naar de doelgroepen, niet alleen voor het beste draagvlak maar ook om

de leefbaarheid in het gebied te borgen (bijv. 's nachts het geluid beperken). Voor de horeca in Winkelsteeg blijkt hieruit vooral draagvlak voor een ontmoetingsfunctie, met de mogelijkheid om comfortabel te (net)werken. De recreatieve horeca, nachthoreca en uitgaanshoreca is te vinden in de binnenstad van Nijmegen.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte dienstverlening

Met circa 4.300 (en op termijn 10.400) nieuwe inwoners in het verzorgingsgebied ontstaat extra draagvlak voor de denkbare diensten in soortgelijke gebieden zoals kappers, fietsenmakers en honden trimsalons. Voor de ontwikkeling van de health en high-tech sector in Winkelsteeg is er binnen de consumentgerichte dienstverlening draagvlak voor enerzijds diensten gericht op uiterlijke verzorging, en anderzijds voor ambacht en vakmanschap.

Bij uiterlijke verzorging kan de relatie gezocht worden met gezondheid en techniek met dienstverlening zoals personal trainers, cosmetische specialisten, dieet/lifestyle coaches, zonnestudio's en een ooglaser-kliniek.

Bij ambachten en vakmanschap is er al een relatie met techniek en 'maak-industrie'. Dit komt voort uit duurzaamheidsoverwegingen, een toenemende vraag naar op-maat-gemaakte producten en de afnemende behoefte om iets (nieuws) te bezitten. In Kanaalknoop Noord kan hier invulling aan worden gegeven met diensten zoals reparatieservices (voor o.a. kleding, meubels en fietsen) en huurservices. Daarnaast is er toenemende belangstelling om zelf iets te maken of repareren, waardoor er perspectief is voor cursussen en geschikte ruimtes met het geschikte gereedschap (zoals werkateliers en werkplaatsen). Ook is er perspectief voor (gezondheids)technische bedrijven zoals Philips om een publiektoegankelijke functie te openen voor bijvoorbeeld reparaties en andere aanvullende services.

Net als bij horeca geven de verschillen tussen het toekomstige aanbod per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied ten opzichte van het gemiddelde aanbod in heel Nijmegen en Nederland een indicatie van de ontwikkelruimte voor diensten⁵. Kijkend naar dit verschil komt een totale ontwikkelruimte naar voren van circa 1.150 m² voor ambachten, 1.400 m² voor particuliere dienstverlening en 400 m² voor financiële diensten.

Tot slot, zoals benoemd bij detailhandel en horeca, is ook bij diensten kansrijk perspectief om de relatie te zoeken met andere functies. Zeker omdat diensten relatief sterk aan trends onderhevig zijn (zoals digitalisering). Diensten zouden bijvoorbeeld gecombineerd kunnen worden met verkoop, of maatschappelijke voorzieningen. Dit laatstgenoemde wordt vooral publiek gefinancierd, maar door dit integraal te ontwikkelen met commerciële functies (zoals diensten) kunnen combinatiekansen worden benut en wordt de financiering makkelijker haalbaar. Denk hierbij aan een bibliotheek met werkplekken waarin reparatie- en verzorgingsdiensten aanwezig zijn.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte cultuur & ontspanning

Kanaalknoop Noord wordt een gebied waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Cultuur en ontspanning kunnen hierdoor niet worden weggedacht uit dit gebied. Met de sterke bevolkingsgroei in Kanaalknoop Noord en daarmee ook de volledige Winkelsteeg ontwikkelingen ontstaat er een extra draagvlak voor recreatievoorzieningen zoals; theater, bioscoop, museum, filmhuis of een kunstgalerie.

De verschillen tussen het toekomstige aanbod per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied ten opzichte van het gemiddelde aanbod per 1.000 inwoners in heel Nijmegen en Nederland geven een indicatie voor de ontwikkelruimte voor cultuur en ontspanning⁶. Hieruit komt een verschil van ca. 1.400 m² voor cultuur en recreatie. Hierbij kan gedacht worden aan

⁴ Hierbij is telkens het verschil met het gemiddelde aanbod in het verzorgingsgebied en gemeente Nijmegen en Nederland vermenigvuldigd met 48,2 (toekomstig inwonertal verzorgingsgebied / 1.000).

⁵ Hierbij is telkens het verschil met het gemiddelde aanbod in het verzorgingsgebied en gemeente Nijmegen en Nederland vermenigvuldigd met 48,2 (toekomstig inwonertal verzorgingsgebied / 1.000).

⁶ Hierbij is telkens het verschil met het gemiddelde aanbod in het verzorgingsgebied en gemeente Nijmegen en Nederland vermenigvuldigd met 48,2 (toekomstig inwonertal verzorgingsgebied / 1.000).

een bibliotheek, bioscoop, museum of een escape room. Verder komt er een groot verschil uit van circa 1.850 m² sport (leisure). Hierbij kan gedacht worden aan een bowlinghal, pool of biljart, een kinderspeelhal of een trampolinepark. Een fitness voorzieningen behoort ook tot de opties.

De aanvullende behoefte lijkt relatief groot in vergelijking met de overige commerciële consumentverzorgende dienstverlening. Echter is het vloeroppervlak per voorziening in de groep cultuur en ontspanning vele malen groter dan de overige groepen. De ruimte zal hiermee met één of twee voorzieningen al gevuld zijn.

De benchmark geeft geen aanvullende behoefte voor de branches Kansspelen (o.a. casino en amusementshal) en Wellness (o.a. sauna en zonnebank). Beiden branches zijn sterk vertegenwoordigd in het verzorgingsgebied. Het aandeel van deze branches in het verzorgingsgebied ligt zelfs hoger dan het Nijmeegse gemiddelde en het Nederlandse gemiddelde voor nu en in de toekomst. Het is daarmee niet wenselijk om Wellness of Kansspelen toe te voegen aan het gebied. Het overaanbod in deze sectoren heeft invloed op de totale ruimte die ontwikkeld kan worden in de sector cultuur en ontspanning in Kanaalknoop Noord en daarmee Winkelsteeg.

Advies BRO programma consumentverzorgende voorzieningen

Voor het totale ontwikkelgebied Winkelsteeg komt een behoefte aan commerciële consumentverzorgende dienstverlening naar voren:

Totaal behoefte: 13.450 m² bvo

Bestaande uit:

- Detailhandel: 2.500 m² bvo (2.000 m² wvo)
- Horeca: 3.250 m² bvo (2.600 m² wvo)
- Diensten: 3.700 m² bvo (2.950 m² wvo)
- Cultuur & Ontspanning: 4.000 m² bvo (3.250 m² wvo)

Hiervan wordt 4.000 m² bvo gerealiseerd in de Stationsomgeving. Dit betekent dat er nog ruimte overblijft om in Kanaalknoop Noord commerciële voorzieningen toe te voegen. Zoals we in deze rapportage beargumenteren zijn de effecten van het toevoegen van detailhandel, horeca en overig commercieel aanbod niet onaanvaardbaar.

Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden. Daarnaast wijken de cijfers in deze rapportage deels af van de cijfers zoals deze in eerdere onderbouwingen (Stationsomgeving) gehanteerd zijn. Deze verschillen zitten onder andere in:

- Een aanpassing in het woningbouwprogramma waardoor het aantal inwoners is toegenomen.
- Een update van de aanbod cijfers. Voor dit rapport zijn de meest recente Locatus cijfers gehanteerd (april 2022).
- Actuelere cijfers over het gemiddeld inkomen.

3.2.7 Maatschappelijke voorzieningen

Het initiatief om maatschappelijke voorzieningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 4 van dit rapport.

Verzorgingsgebied

Voor de maatschappelijke voorzieningen wordt het verzorgingsgebied afgebakend als het plangebied Winkelsteeg. De omliggende buurten worden gerekend tot het secundaire verzorgingsgebied. Deze buurten beschikken in de huidige situatie over eigen zorgvoorzieningenaanbod, maar zullen in de toekomst wellicht ook gebruik maken van de voorzieningen in Winkelsee. Vooropgesteld staat dat de beoogde maatschappelijke voorzieningen met name een functie hebben voor de eigen bevolking.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling om max. 4.400 m² bvo maatschappelijke voorzieningen toe te voegen voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte:

- In algemene zin neemt de behoefte aan zorg- en gezondheidsvoorzieningen toe. Door de toename van het aantal inwoners in Winkelsteeg en meer specifiek Kanaalknoop Noord is ook een toenemende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen te verwachten. Het gaat dan in ieder geval om een huisarts, tandarts, fysiotherapie en apotheek. Er is sprake van een trend van clustering in ‘gezondheidscentra’ en schaalvergroting.
- Door de toename van het aantal inwoners stijgt ook het aantal kinderen in het gebied. Op basis hiervan wordt een behoefte verwacht van 1-2 basisscholen en meerdere kinderdagverblijven en buitenschoolse opvanglocaties in Winkelsteeg. Hierbij is het goed om te vermelden dat het gaat om een maximaal scenario. De focus in het wo-

ningbouwprogramma voor Winkelsteeg ligt immers op één- en tweepersoonshuishoudens, starters, studenten en senioren. Deze doelgroepen zullen over het algemeen geen (thuiswonende) kinderen hebben (uitzonderingen daargelaten). In totaal worden 443 rijwoningen in het koopsegment gerealiseerd, met name deze woningen zullen naar verwachting gezinnen aantrekken.

- Tot slot kan binnen het segment maatschappelijke voorzieningen ook sport worden gerealiseerd. Sport en bewegen zijn van groot belang voor een vitaal Winkelsteeg. Zo komen er onder andere (sport- en speel)routes, een sportplek en sociale knooppunten in de buitenruimte. Op basis van referentienormen benoemen we een behoefte aan zowel binnensport (sporthal, deze wordt reeds gerealiseerd in plangebied Stationsomgeving) als buitensport en spelen/sporten in de openbare ruimte (veldoppervlak, speelplekken, speelvelden, sportterrein).

3.2.8 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

3.2.9 Wonen

Het is **niet** de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van reguliere woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving⁷. De gemeente Nijmegen had in 2021 een woningleegstand van 2%.

3.2.10 Werken

De herontwikkeling van Kanaalknoop Noord als onderdeel van Winkelsee leidt voor werken **niet** tot onaanvaardbare leegstandseffecten.

- In Nijmegen en de omliggende gemeenten is de komende jaren nog een grote behoefte aan bedrijventerreinen en bedrijfsruimten, terwijl er momenteel niet of nauwelijks aanbod is.
- Het bestaande aanbod van bedrijfspanden en de leegstand hebben slechts een beperkte omvang ten opzichte van het totale areaal bedrijventerrein en bedrijfspanden die in gebruik zijn. De leegstand bedraagt slechts 2-4%. Dit is onder een gezonde frictieleegstand van 5-6% die hoort bij een gezonde bedrijfsruimtemarkt.
- Winkelsteeg is op dit moment in gebruik als bedrijventerrein. Er zijn bedrijven met bijpassende werkgelegenheid gevestigd. De bedrijfsruimten die terugkomen zijn eigenlijk vervanging voor de bestaande bedrijfsruimten en werkgelegenheid die plaatsmaken voor de nieuwe functies die in het gebied zullen worden toegevoegd.

3.2.11 Voorzieningen

Door de enorme toename van het aantal inwoners is behoefte aan eigen voorzieningenaanbod in Winkelsteeg. Er is momenteel niet of nauwelijks leegstand in Nijmegen en het plangebied. Dit maakt dat toevoeging van zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen geen negatieve leegstandseffecten heeft op het aanbod in de omgeving. Hierna gaan we nog specifiek in op de leegstandseffecten van het toevoegen van detailhandel (supermarkt).

Detailhandel

- De leegstandseffecten hangen sterk af van het scenario.
- **Scenario 1:** Voor de dagelijkse detailhandel is kwantitatief onvoldoende marktruimte voor toevoeging van het volledige programma van 2.600 m² wvo. Gezien de forse omvang van het programma is het mogelijk dat omzetteffecten optreden bij de andere supermarkten in het verzorgingsgebied wanneer het totale programma wordt ingevuld. Echter zal een groot deel van de vraag in de toekomst voortkomen uit

⁷ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

behoefte van inwoners die op dit moment nog niet in het verzorgingsgebied wonen. De inwonersgroei binnen het ontwikkelgebied Winkelsee zelf biedt ruimte voor 1.400 m² wvo in de dagelijkse sector.

- Het effect van de toevoeging van een extra supermarkt is beperkt. Er zijn 13 bestaande supermarkten in het verzorgingsgebied die allemaal iets aan omzet zullen inleveren, maar naar verwachting zal geen van deze supermarkten de deuren moeten sluiten. Dit geldt zeker niet voor de grotere supermarkten die fungeren als drager van een winkelcentrum.
- De toevoeging van alleen de overige 1.200 m² wvo met dagelijks aanbod zal beperkt effecten hebben op de omzet van de omliggende supermarkten. Bewoners van het gebied moeten tenslotte ergens de grote boodschappen doen. Het is namelijk niet te verwachten dat het extra aanbod zal leiden tot het verdwijnen van het andere aanbod in het verzorgingsgebied.
- **Scenario 2:** Indien Jumbo verplaatst neemt het perspectief van het winkelgebied Malvert af. Het perspectief van Malvert is op dit moment beperkt. De algehele uitstraling van het winkelgebied oogt verouderd en de supermarkt (Jumbo) heeft een beperkte omvang (910 m² wvo). Daarnaast is het aantal aanwezige publieksfuncties beperkt en ook de synergie van het gevestigde aanbod (kappers, dienstverleners etc.) met de supermarkt is beperkt. Bij het vertrek van Jumbo ontbreekt een duidelijke trekker. Achterblijvend aanbod zou eventueel kunnen verplaatsen naar het nieuwe gebied. Voor de consumentenverzorging zou het vertrek van Jumbo minder bepalend zijn, op beperkte afstand (ca. 300 meter) is het buurtcentrum Meijhorst gevestigd. In dit winkelgebied zijn onder andere Albert Heijn (omvang ca. 1.070 m² wvo) en Lidl (omvang ca. 1.210 m² wvo) gevestigd. Wanneer de Aldi aan de Binnenhof vertrekt zijn de effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur beperkt. Aldi is solitair gelegen en hiermee niet bepalend voor de detailhandelsstructuur. Bovendien heeft de supermarkt een beperkte niet toekomstbestendige omvang (410 m² wvo). Daar komt bij dat Winkelcentrum Hatert gelegen is naast . Dit

winkelcentrum beschikt over zowel een Jumbo (1.540 m² wvo) als een Lidl (980 m² wvo) en overig dagelijks en niet-dagelijks aanbod.

- **Scenario 3:** Wanneer zowel Jumbo als Aldi verplaatsen gelden de eerder genoemde bij scenario 2.
- Op dit moment staan er geen panden leeg in het plangebied. Realisatie van een supermarkt op een leegstaande plek binnen het plangebied is dan ook niet mogelijk.
- Wanneer er toch leegstand ontstaat, zal deze gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar zijn. De leegstand zal niet snel structureel van aard zijn.
 - Het vastgoed is niet van dien aard dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is.
 - Er is veelal sprake van brede bestemmingen met ruimte mogelijkheden voor detailhandel en andere functies, zoals horeca, werken en soms ook wonen.

Bijlage 1 - Wonen

1 Wonen

1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvinden, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Uit de verhuisstromen in gemeente Nijmegen blijkt dat 59% van de verhuisbewegingen in de gemeente Nijmegen voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente.⁸ Circa 67% van de verhuizingen in Nijmegen vindt plaats binnen de eigen gemeente én de overige gemeenten in de regio Nijmegen e.o. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeente Arnhem, circa 3% van de verhuizingen naar Nijmegen. Ondanks dat dit de sterkste verhuisrelatie is, gaat het maar om een beperkt aandeel van het totaal aantal verhuizingen.

Aangezien de Subregio Nijmegen e.o. officieel wordt aangeduid als woonregio waarbinnen Nijmegen is gelegen en gezien het feit dat deze regio voor zo'n 2/3 aan verhuisstromen naar Nijmegen vangt, is ervoor gekozen om deze subregio als ruimtelijk verzorgingsgebied aan te wijzen. Daarbij wordt primair gekeken naar de gemeente Nijmegen en secundair naar de overige gemeenten in subregio Nijmegen e.o. (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Wijchen).

1.2 Trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen verwacht⁹. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreidt de behoefte zich over grotere delen van het land, ook naar de periferie. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, die ook in de gemeente Nijmegen aan de orde zijn.

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd hebben starters doorgaans nog maar beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop.
- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Hedendaagse ouderen hebben veelal de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Niet alleen een grotere groep inwoners wordt ouder (babyboom-generatie), maar ze worden gemiddeld ook ouder en blijven ook langer zelfstandig thuis wonen. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds

heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig toe.

- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen bovendien toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een toenemende behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.

1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt toe in zowel de gemeente Nijmegen¹⁰ als de secundaire regio.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C). In zowel gemeente Nijmegen als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. Vanwege planuitstel en planuitval en om rekening te kunnen houden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen (adaptief programmeren) hanteert de subregio een plancapaciteit van 130% van de berekende woningbehoefte, 130% is ook het uitgangspunt per gemeente. Dat betekent dat in de regio ruimte nodig is voor ca. 20.500 woningen tot 2030, en in de gemeente Nijmegen ruimte voor ca. 13.500 woningen tot 2030.¹¹

⁸ CBS (2021). Verhuisbewegingen tussen gemeenten.

⁹ Bureau Stedelijke Planning (2019), Woningbehoefte neemt toe en verspreidt zich over het hele land

¹⁰ Gemeente Nijmegen, Demografische verkenning 2021, mei 2022.

¹¹ Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020).

- De gemeente Nijmegen telt 83.578 woningen. In de afgelopen drie jaar zijn er 2.536 woningen gerealiseerd: 937 in 2019, 690 in 2020 en 909 in 2021. Regio Nijmegen e.o. telt in totaal 144.762 woningen. De afgelopen drie jaar zijn er 3.556 woningen gerealiseerd (waarvan het merendeel in de gemeente Nijmegen). In 2019 1.251 woningen, in 2020 1.144 woningen en in 2021 1.161 woningen.
- De plancapaciteit¹² zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Nijmegen sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 5.607 woningen (zie rij H). Ook in de totale regio Nijmegen e.o. is sprake van een aanvullende woningbehoefte van 11.221 woningen. Het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen.

Woondruk-index

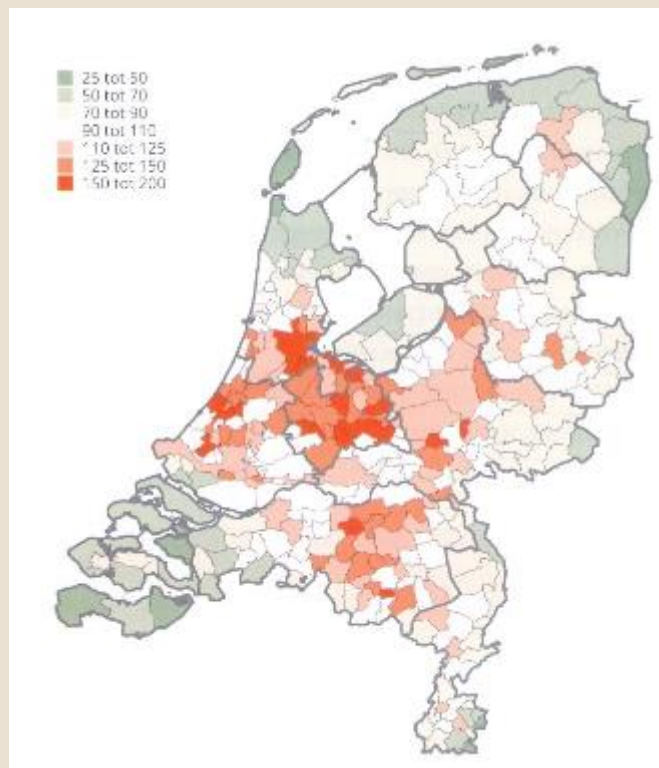
De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveel kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per 100 woningen.

De gemeente Nijmegen kent een woondruk van ca. 102 potentiële huishoudens per 100 woningen (zie figuur 3). In de buurgemeenten is de woondruk hoger (ca. 120 huishoudens per 100 woningen, met uitzondering van Berg en Dal). Gezien de verhuisbewegingen vanuit de buurgemeenten naar de gemeente Nijmegen heeft dit ook invloed op de woningmarkt in Nijmegen.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in het verzorgingsgebied

	Gemeente Nijmegen			Regio Nijmegen e.o.		
	2021	2030	Ontwikkeling	2022	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	177.400	189.000	+6,5%	316.350	331.390	+4,8%
B. Huishoudens	97.180	100.920	+3,8%	158.330	165.130	+4,3%
C. Benodigde woningvoorraad incl. 130%			+13.500			+20.500
D. Harde plancapaciteit woningen			7.893			9.279
E. Zachte plancapaciteit woningen			8.223			14.742
F. Onbekende plancapaciteit woningen			309			309
G. Totale plancapaciteit			16.425			24.330
H. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+ 5.607			+ 11.221

12 Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen (2021).



Figuur 3: Woondruk Nederland¹³

1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van Woningbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2022, Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen (2021) en het Woningbehoefteonderzoek Nijmegen (2019). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Kwalitatieve behoefte

In het Woningbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (2023) wordt gekeken naar verschillende onderwerpen die betrekking hebben op de regionale woningmarkt.

- De behoefte aan extra woningen is een stuk groter dan in eerdere onderzoeken is aangegeven. Tot aan 2040 heeft de gehele regio een behoefte aan ca. 54.000 woningen.
- Op regioniveau is met name behoefte aan sociale huurwoningen. Ook voor de gemeenten Nijmegen e.o. geldt dat zo'n 29% van de totale woningbehoefte bestaat uit sociale huur. 26% van de totale woningbehoefte bestaat uit de vraag naar dure koop (> € 355.000).
- Een groot deel van de woningbehoefte is afkomstig van woningzoekenden die enkel op zoek zijn naar een woning die past bij hun woonwensen en financiële mogelijkheden. Een ander deel van de woningbehoefte is afkomstig van huishoudens met een zorg- of ondersteuningsvraag.
- Qua type woningen is met name behoefte aan huur appartementen. Met name onder starters en 18 tot 34 jarige.

In de Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen (2020) is de woningbouwbehoefte voor de regio Nijmegen e.o. kwalitatief gespecificeerd:

- Behoeft aan appartementen en betaalbare koopwoningen: er zijn in 2019 beperkt appartementen in de huur- en de koopsector toegevoegd. Met name aan huurappartementen is er veel extra vraag. In de koopsector is er daarnaast aandacht nodig voor het toevoegen van eengezinswoningen in het goedkope en middeldure segment. Er zijn tot nu toe beperkt woningen in deze segmenten gerealiseerd terwijl de opgave nog aanzienlijk is.
- Aandacht voor de juiste prijssegmenten in de koopsector: in de subregio Nijmegen e.o. ligt het zwaartepunt in de plannen in de koopsector in het dure segment boven € 310.000. De vraag richt zich meer op woningen met een prijs onder € 310.000. Voor de stad Nijmegen staan er vrijwel geen goedkope koopwoningen (tot € 200.000) in de planning. Dit is in groot contrast met de behoefte aan goedkope koopwoningen. Een kwart van de plannen in Nijmegen e.o. heeft betrekking op sociale huurwoningen. Dit ligt redelijk in lijn met de behoefte.

Het Woningbehoefteonderzoek Gemeente Nijmegen (2019) geeft inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte:

- In de huursector ligt er vooral een opgave om kleine, (doorgaans levensloopgeschikte) appartementen toe te voegen, gericht op de groeiende groep huishoudens in de huur (zowel starters als senioren). Binnen de sociale huur is er vooral een opgave om het aanbod in de prijsklasse tot de 1e aftoppingsgrens uit te breiden.
- De behoefte aan vrije sector huur is veel meer een noodgedwongen (tussen)stap dan een intrinsieke woonwens. De vraag is vooral afkomstig van starters en senioren die op zoek zijn naar een comfortabel appartement. De behoefte is vooral terug te zien in de woonmilieus met veel functiemenging (centrumstedelijk en stadsbuurt).
- In de koopsector ligt er vooral een opgave om het aanbod aan grondgebonden woningen tot €280.000 uit te breiden. Ook bij koopappartementen is er vooral een opgave in het lagere prijssegment. Er is ook vraag naar dure koopwoningen, maar het verschil tussen vraag en

¹³ Atlas voor gemeenten (2022), Woondruk (potentiële huishoudens per 100 woningen)

aanbod is in dit prijssegment aanzienlijk minder groot dan bij betaalbare koopwoningen.

- In de woonmilieus met veel functiemenging (centrumstedelijk, stadsbuurt) richt de kwalitatieve woningbehoefte zich sterk op appartementen (met name sociale huur en vrije sector huur, en beperkte mate koop). Doelgroepen voor dit woonmilieu zijn in de eerste plaats studenten, starters, jonge tweeverdieners en (in mindere mate ook senioren). In de andere woonmilieus (stedelijk compact, stedelijk grondgebonden en groenstedelijk) gaat de voorkeur naar grondgebonden koopwoningen uit.

Kwalitatief aanbod

Samenstelling aanbod

De gemeente Nijmegen telt 83.578 woningen. Het bestaande woningaanbod geeft een redelijk evenwichtig beeld. Circa 45% is een koopwoning en 55% een huurwoning, onderverdeeld in 40% corporatieve huur en 15% overige huur. Ten opzichte van vergelijkbare steden is er in Nijmegen meer corporatiehuur en zijn minder koopwoningen en particuliere huur.

Toegankelijkheid woningvoorraad

De meeste woningen in zowel de huur- als de koopsector behoorden in het WoON-onderzoek 2018 tot de woningen die niet bijzonder geschikt zijn vanuit het oogpunt van wonen met zorg of met een beperking.¹⁴

- Van de 77.000 woningen waarover informatie was, betrof bijna een kwart (18.500) "nultredenwoningen", meestal flats. Nog eens 15.000 (19%) woningen waren wel intern gelijkvloers toegankelijk, maar daarbij kon de voordeur niet gelijkvloers bereikt worden. Bijna de helft van de woningen is wel extern toegankelijk, maar kent intern obstakels (denk aan een gangbare laagbouwwooning met een trap erin) en nog eens 7.500 woningen (10%) kent binnen en buiten obstakels.

- Bijna driekwart van de nultredenwoningen zitten in de huursector en tachtig procent is etagebouw. Ongeveer een derde van de nultredenwoningen werd bewoond door 65+ huishoudens. Omgekeerd woonde ook een derde van de 18.700 65+ huishoudens in een nultredenwoning. Bij de groep 50-64 was dat slechts 14%.
- In 7.300 van de 77.000 bewoonde woningen in het WoONonderzoek 2018 waren voorzieningen voor een handicap aanwezig. In meer dan de helft van deze woningen woonde een 65+ huishouden. Ongeveer 3.000 huishoudens woonden in een woning speciaal bedoeld voor ouderen, merendeels in een speciaal complex of project.

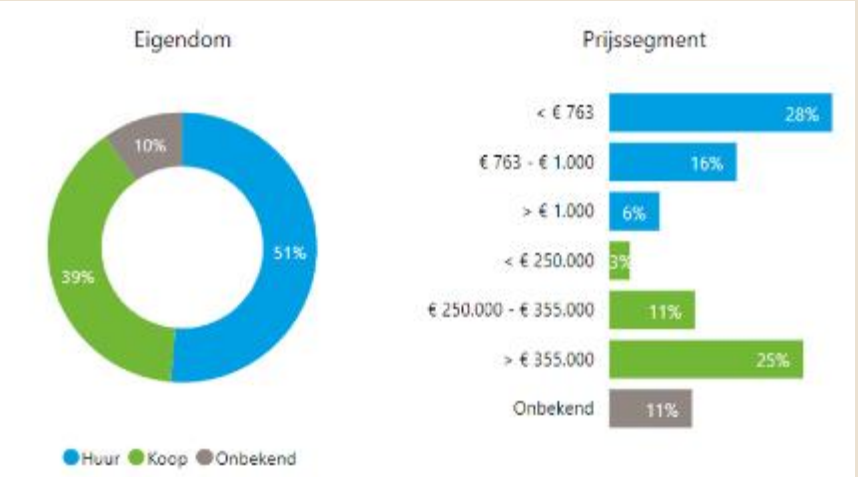
Woningleegstand

- In 2021 stonden er in de gemeente Nijmegen 1.340 woningen leeg. Dat vertaalt zich naar een woningleegstand van 2%. Dit is vergelijkbaar met het provinciaal (2%) en landelijk gemiddelde (2%).¹⁵ Een gezonde woningmarkt heeft 2 procent leegstand, volgens het Planbureau voor de Leefomgeving.¹⁶
- 36% van de leegstaande woningen in 2021 in Nijmegen stond een jaar geleden ook leeg. Dit is iets hoger dan het gemiddelde in de CO-ROP-regio (31%) en provincie Gelderland (31%).

Kwalitatieve plancapaciteit

De Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen (2021) geeft inzicht in de plancapaciteit voor de periode tot 2030. Hieruit blijkt:

- 61% van de geplande woningen in Nijmegen e.o. betreft een appartement. In de gemeente Nijmegen zelf ligt dit aandeel hoger, rond de 79%.
- 51% van de geplande woningen in Nijmegen e.o. betreft een huurwoning, 39% een koopwoning en 10% is nog onbekend (figuur 4). De



meest voorkomende prijssegmenten waar woningen in worden gerealiseerd zijn huurwoningen < € 763 (28%), gevolgd door koopwoningen > € 355.000 (25%).

- In de gemeente Nijmegen is 63% van de geplande woning een huurwoning, 37% een koopwoning (figuur 4). Ook hier zijn de meest voorkomende prijsklassen huurwoningen < € 763 (33%), gevolgd door koopwoningen > € 355.000 (25%).

¹⁴ Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 "Mix op Maat" (2020)

¹⁵ CBS (2021) Dashboard landelijke monitor leegstand.

¹⁶ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

- In gemeente Nijmegen worden relatief veel woningen gerealiseerd in een groen-stedelijk (49%) of buiten-centrum (41%) woonmilieu. Ook in de regio zijn dit de meest voorkomende woonmilieus.



Figuur 4: Eigendom en prijssegment bestaande plannen in Nijmegen e.o. (boven) en gemeente Nijmegen (onder)

Bijlage 2 - Werken

2 Werken

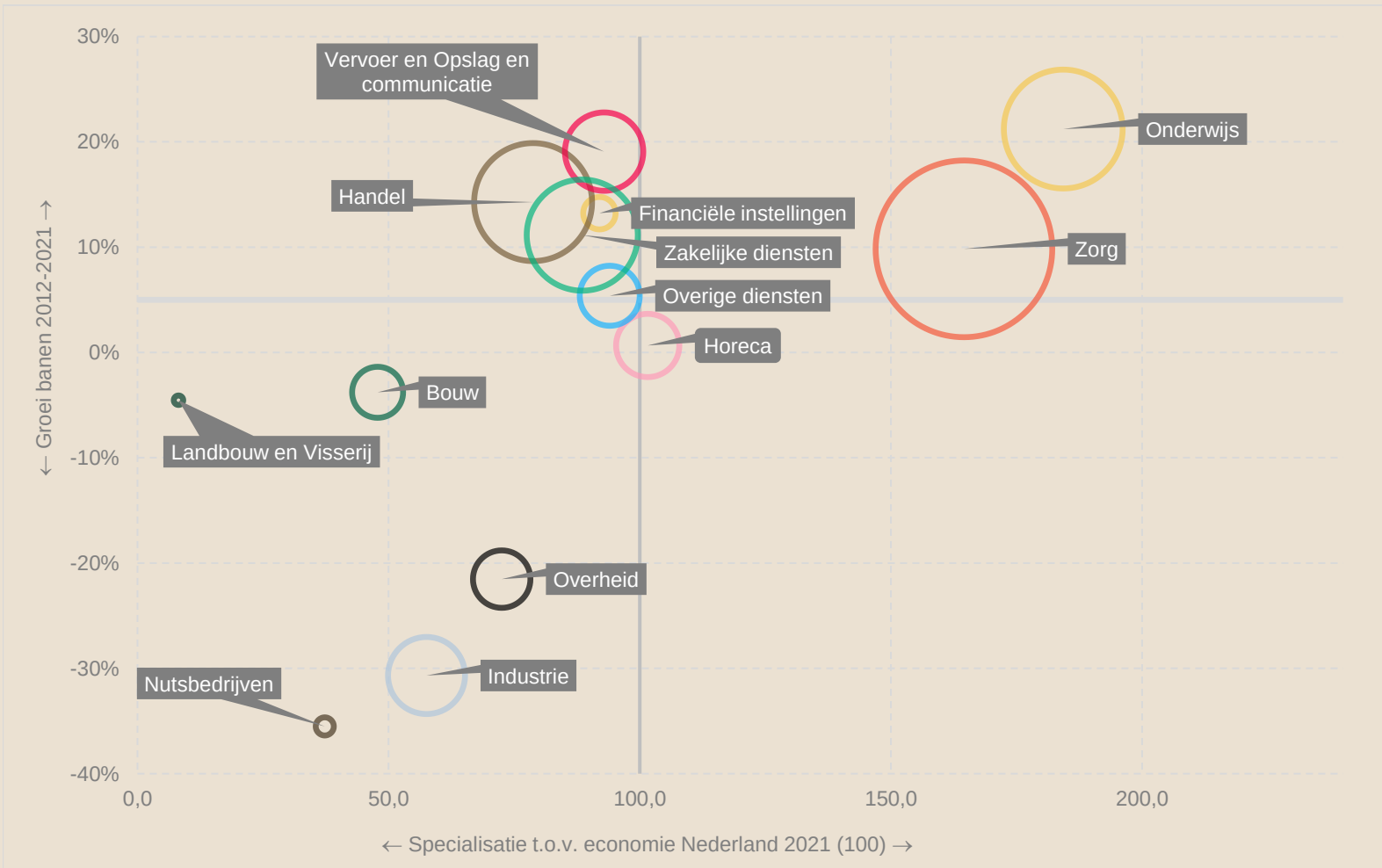
2.1 Ontwikkeling werkgelegenheid Nijmegen

De vraag naar werklocaties hangt sterk samen met de ontwikkeling van de economie en de werkgelegenheid. Voor de bedrijven in **spoor 1** betreft het de ontwikkeling van de kennisintensieve economie. Voor de bedrijven uit **spoor 2** gaat het meer om de brede economie. De ontwikkeling van de werkgelegenheid geeft in hoge mate inzicht in de ontwikkeling van de economie en vormt de basis voor de behoefte- en aanbod voor bedrijfsruimten.

Algemene economische ontwikkeling

Nijmegen telt in 2022 110.490 banen. Op een beroepsbevolking van 106.000 personen betekent dit dat Nijmegen een werkgelegenheidsgemeente is. De omvang van het aantal banen is immers groter dan de beroepsbevolking.

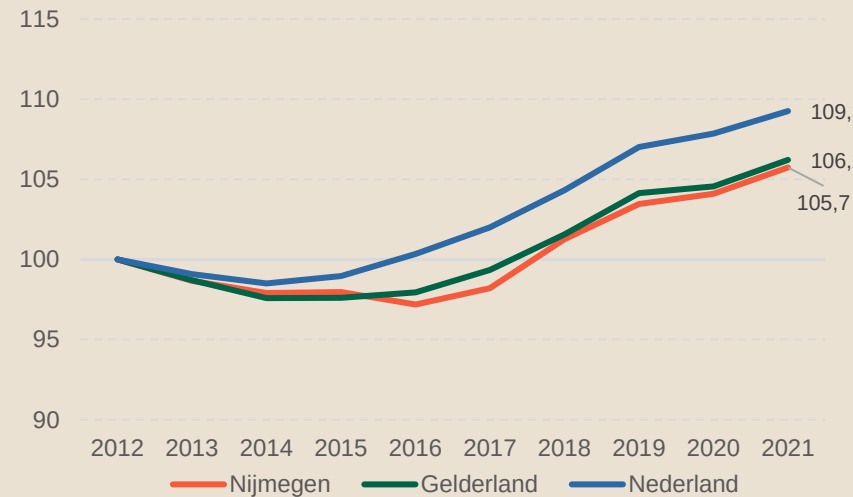
De totale werkgelegenheid in Nijmegen is tussen 2012 en 2021 met 5,7% gegroeid. De werkgelegenheidsstructuur van Nijmegen leunt in vergelijking met Nederland sterk op de sectoren zorg en onderwijs. Beide sectoren tellen de meeste banen en zijn tussen 2012 en 2021 bovengemiddeld gegroeid in omvang. Ook de horeca is iets sterker vertegenwoordigd dan gemiddeld, maar daar is de ontwikkeling van het aantal banen wat achtergebleven. Alle andere sectoren zijn relatief ondervertegenwoordigd wanneer de werkgelegenheidsstructuur van Nijmegen wordt vergeleken met de Nederlandse werkgelegenheidsstructuur. Andere grote sectoren zijn de zakelijke diensten, handel, vervoer, opslag & communicatie en de industrie. Met name het vervoer, de opslag & communicatie, de zakelijke- en financiële diensten en handel groeien in Nijmegen bovengemiddeld in werkgelegenheid. Krimp van het aantal banen heeft plaatsgevonden in industrie, bouw en overheid.



Figuur 5 Werkgelegenheidsstructuur Nijmegen in vergelijking met Nederland en ontwikkeling banen 2012-2021, bron PWE, LISA

Werkgelegenheidsgroei blijft wat achter bij landelijk beeld

Als we de werkgelegenheidsontwikkeling van Nijmegen vergelijken met die van Gelderland en Nederland dan is tussen 2012 en 2021 het aantal banen in Nijmegen (5,7%) bijna even hard gegroeid als in Gelderland (6,2%), maar zowel Nijmegen als Gelderland blijven duidelijk achter bij de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Nederland (9,3%).

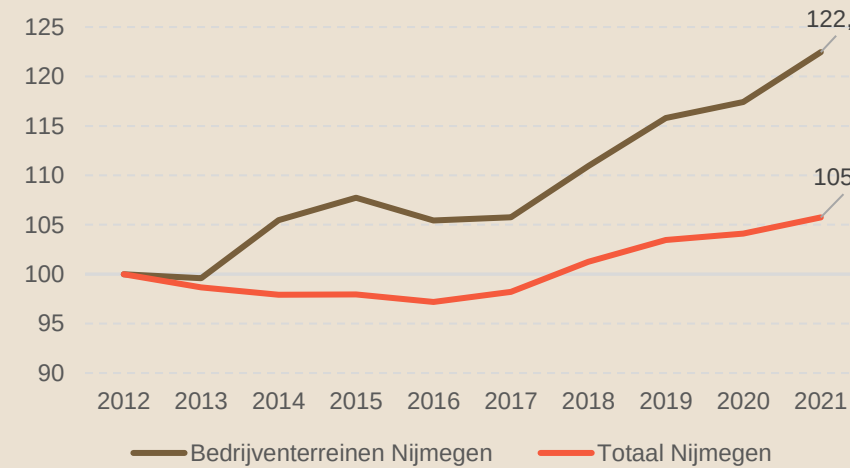


Figuur 6 Ontwikkeling banen 2012-2021 (index = 2012 = 100), bron: PWE, LISA

De werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeit bovengemiddeld

Nijmegen telt 5 bedrijventerreinen: Brabantse Poort, Bijsterhuizen, De Grift, TPN-West en Winkelsteeg. Deze bedrijventerreinen zijn in 2021 goed voor 25% van alle banen in Nijmegen. Tussen 2012 en 2021 nam de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen sterker toe dan in Nijmegen als geheel. Op de bedrijventerreinen groeide de werkgelegenheid met 22,5%, tegen 5,7% in Nijmegen als geheel. Uiteraard is dit deels verklaarbaar doordat er nieuwe bedrijfskavels zijn uitgegeven, maar met

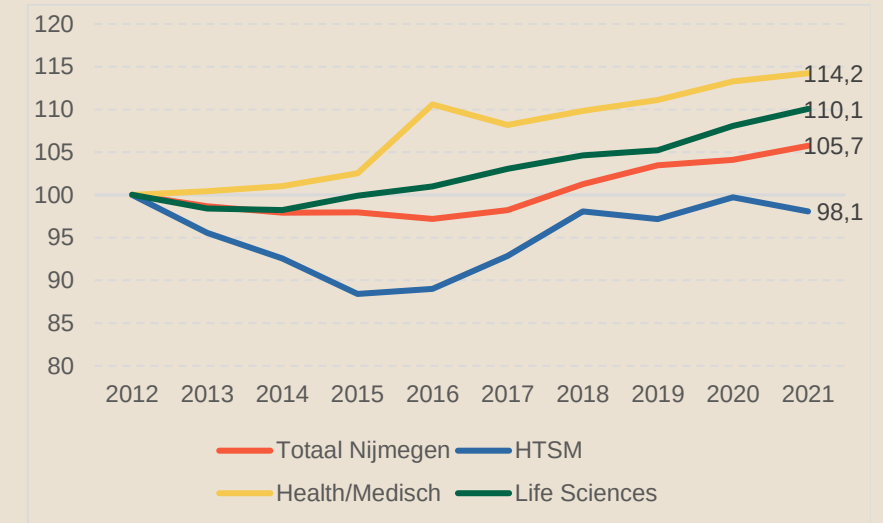
uitzondering van De Grift groeide het aantal banen op alle bedrijventerreinen harder dan in de gehele economie van Nijmegen.



Figuur 7 Ontwikkeling banen op bedrijventerreinen en Nijmegen totaal (index: 2012 = 100), bron: PWE, LISA 2012-2021

Ontwikkeling banen in topsectoren

De gemeente Nijmegen focust zich in haar economisch beleid op een aantal topsectoren. Dit zijn Health/Medisch, Life Sciences en High tech Systems and Materials (HTSM). De sterkste groei in werkgelegenheid zit in Health/Medisch. Ook de Life Sciences & Health/Medisch groeien bovengemiddeld. De HTSM sector had te maken met een stevige krimp tussen 2012 en 2015. Daarna was er weer sprake van flinke groei. Vanaf 2018 is er sprake van stabilisatie van de werkgelegenheid in deze topsector



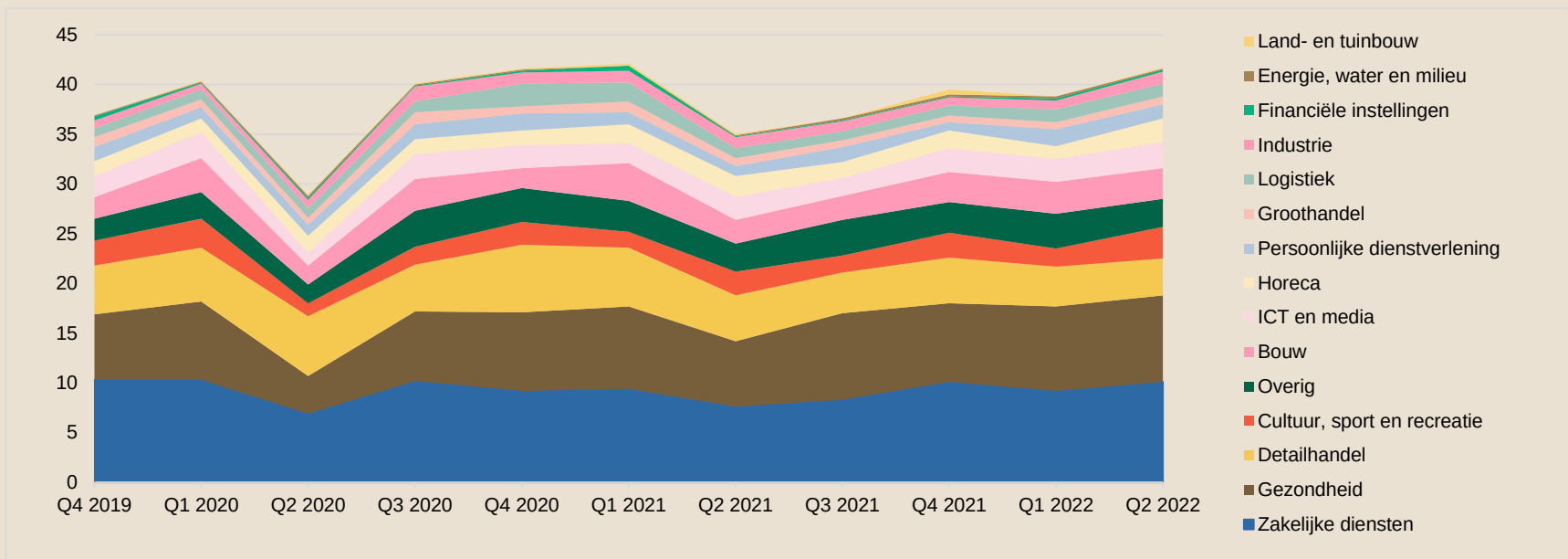
Figuur 8 Ontwikkeling banen in Nijmegen en topsectoren, (index: 2012 = 100) bron: PWE/Gemeente Nijmegen 2012-2021

Starters

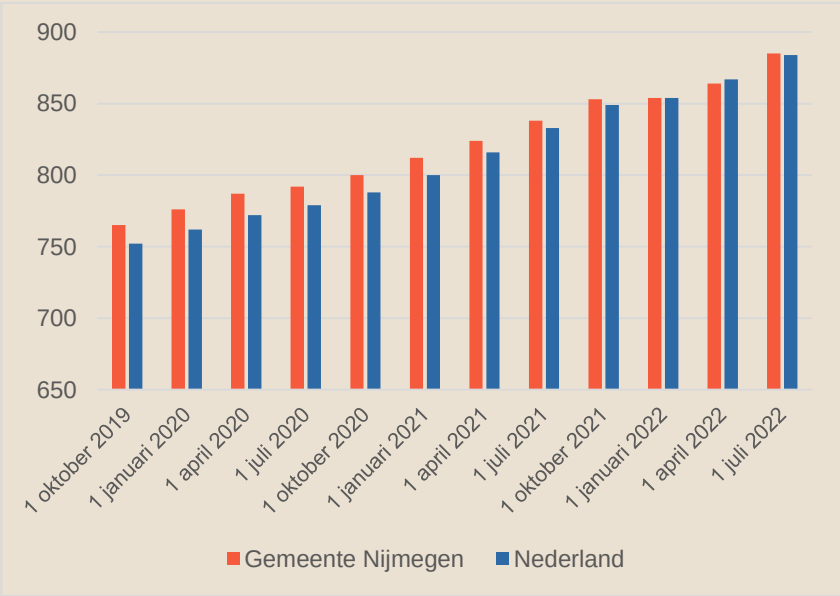
Nijmegen telt gemiddeld 38,4 startende bedrijven per 10.000 inwoners. Dat is boven het landelijk gemiddelde (36,7). De meeste bedrijven starten in de zakelijke dienstverlening, zorg, detailhandel, cultuur, sport en recreatie en overige diensten. Deze branches kennen overigens ook relatief veel opheffingen.

ZZP'ers

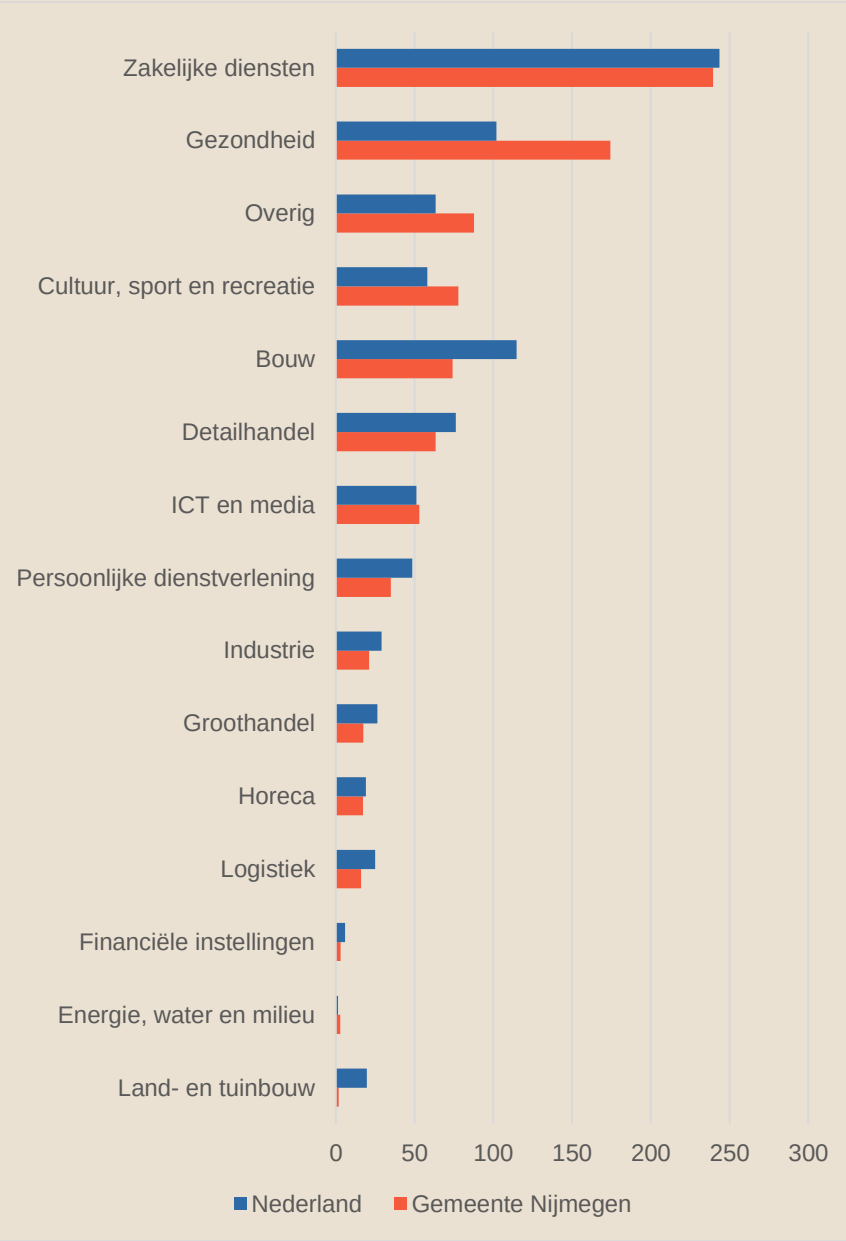
Onder de startende bedrijven zitten veel ZZP'ers. Het aantal ZZP'ers zit dan ook al jaren in de lift. Nijmegen telt op 1 juli 2022 885 ZZP'ers op 10.000 inwoners. Dat is ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde (884 per 10.000 inwoners). De meeste ZZP'ers in Nijmegen zijn actief in de zakelijke diensten, zorg, overige diensten, cultuur, sport en recreatie en de bouw. In vergelijking met Nederland valt het hoge aandeel ZZP'ers in de zorg op.



Figuur 9: Aantal startende ondernemers per 10.000 inwoners, bron: KvK Regiodata



Figuur 10: Aantal ZPP'ers per 10.000 inwoners, bron: KvK Regiodata



Figuur 11: Aantal ZPP'ers per 10.000 inwoners naar sector, bron: KvK Regiodata

2.2 Ruimtebehoefte

Behoefte aan bedrijventerreinen

Op basis van historische uitgiften

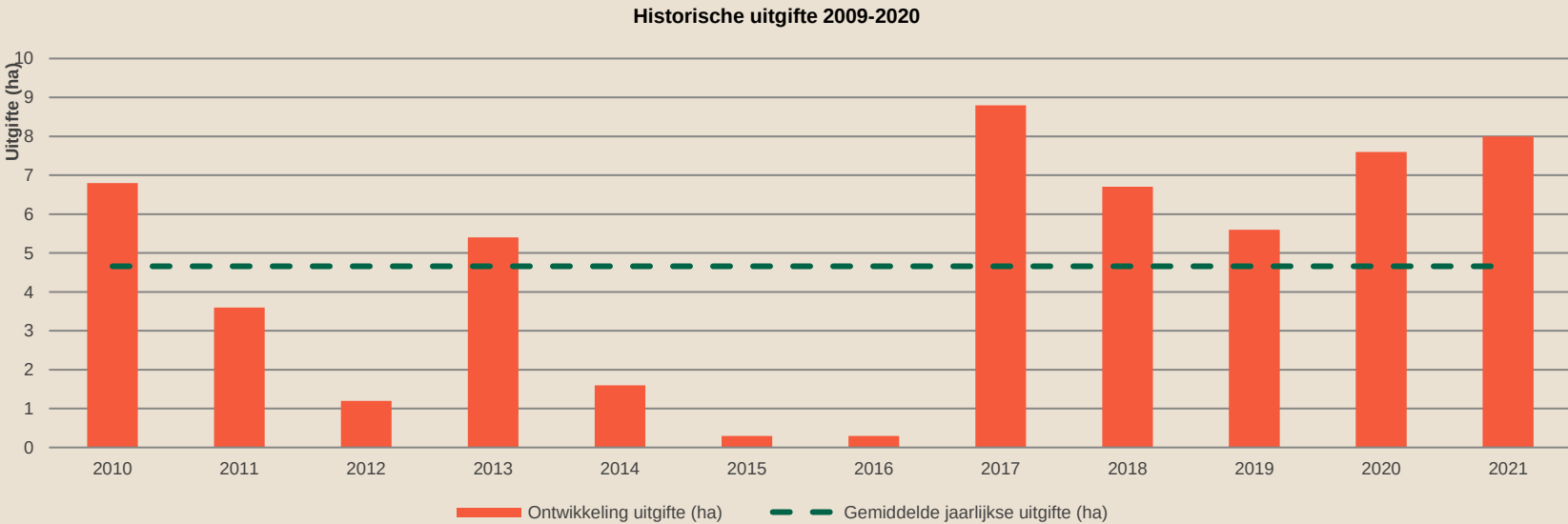
Er zijn verschillende manieren om de behoefte aan bedrijventerreinen te bepalen. Een veel voorkomende methode is het extrapoleren van de langjarige historische uitgifte. Deze methode is relatief ongevoelig voor de actuele economische situatie, omdat er over een lange tijdshorizon zowel perioden van hoog- als laagconjunctuur zijn. In het verzorgingsgebied is in de periode 2010 – 2020 56 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit komt neer op gemiddeld 4,7 ha per jaar. Van deze uitgifte kwam ruim 85% voor rekening van Nijmegen. Dit is ook logisch, want Nijmegen is duidelijk de centrum- en werkgelegenheidsgemeente binnen het verzorgingsgebied.

Een extrapolatie van de jaarlijkse gemiddelde ruimtevraag levert voor de periode 2023 – 2030 voor het verzorgingsgebied een ruimtevraag op van 38 ha. Voor Nijmegen komt dit neer op een ruimtevraag van ongeveer 32 ha.

Tabel 4 Ruimtevraag 2023 -2030 op basis van historische uitgifte

	Gemiddelde jaarlijkse uitgifte 2010 – 2021	Verwachte ruimtevraag 2023 – 2030
Verzorgingsgebied	4,7	38
Nijmegen	4,0	32

Bron: IBIS 2010 – 2021, bewerking BRO



Figuur 12 Historische uitgifte verzorgingsgebied 2010 – 2021, Bron: IBIS Gelderland, bewerking BRO

Op basis van een werkgelegenheidsraming

In 2019 heeft Ecorys in opdracht van de provincie Gelderland een langjarige prognose gemaakt voor de ruimtevraag voor de periode 2019-2030.¹⁷

Voor de regio Arnhem-Nijmegen is de ruimtevraag 2019-2030 geprognosticeerd op 213 ha (laag scenario) tot 369 (hoog scenario). Inmiddels zijn hiervan 4 prognosejaren verstreken. Wanneer daarvoor wordt gecorrigeerd bedraagt de vraag in het de regio Arnhem-Nijmegen nog tussen 150 en 261 ha voor de periode 2023-2030.

Daarbij komt de grootste vraag voor rekening van de logistiek, gevolgd door klassiek-gemengd, agrifood en bedrijven met een hogere milieucategorie. De gemeenten in het verzorgingsgebied zijn historisch gezien

(reeds uitgegeven areaal en uitgiften) goed voor ca. 30% van de ruimtevraag in de regio. Dit komt voor de periode 2019 – 2030 neer op een ruimtevraag die ligt tussen 64 en 111 ha.

Na correctie voor de prognosejaren 2019-2022 bedraagt voor de periode 2022 – 2030 nog een vraag tussen 45 ha en 78 ha. De vraag naar klassiek-gemengde bedrijventerreinen is hiervan ongeveer 35%. Dit komt neer op een vraag van ca. 16 tot 27 ha.

Op basis van historische uitgifte en het totale uitgegeven areaal bedrijventerrein geldt dat Nijmegen ongeveer goed is voor een aandeel 23% binnen de regio Arnhem-Nijmegen. Dit betekent dat de uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerreinen voor Nijmegen voor de periode 2023 – 2030 wordt geraamd op 35 – 60 ha.

¹⁷ Ecorys (2019) Langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland Periode 2019-2030, met een doorkijk naar 2050

Op basis van ambitie gemeente Nijmegen

De gemeente Nijmegen heeft in haar economische visie¹⁸ uitgesproken om in 10 jaar tijd 10.000 extra banen te creëren op alle niveaus.

- In 2021 zit ca. 25% van de banen in Nijmegen op bedrijventerreinen. Dit zou betekenen dat er 2.500 extra banen op de bedrijventerreinen gecreëerd zouden moeten worden.
- In Nijmegen werken 26.880 personen op 669 ha uitgegeven bedrijventerrein. Dit komt neer op 40 banen per ha. Dit is relatief hoog in vergelijking met Nederland waar gemiddeld 30 banen per ha gebruikelijk is. De uitbreiding met 2.500 banen op de bedrijventerreinen betekent dan een extra ruimtebehoefte van 62,5 ha bedrijventerrein in 10 jaar tijd. Het aandeel klassiek-gemengde bedrijventerreinen is ongeveer 35%. Dit komt neer op een ruimtevraag van 22 ha aan klassiek-gemengde bedrijventerreinen.

Tabel 5 Ruimtebehoefte bedrijventerrein 2023 – 2030 op basis van werkgelegenheidsraming Ecorys (2019)

	Historisch aandeel	Behoeft 2019-2030 (Ecorys) In ha	-/ 2019-2022 In ha	Behoeft 2023-2030 In ha
Arnhem-Nijmegen	100%	213 - 369	63 – 108	150 – 261
Verzorgingsgebied	30%	64 - 111	19-33	45-78
Nijmegen	23%	49 - 85	14 -25	35 - 60

Bron: Ecorys (2019), bewerking BRO

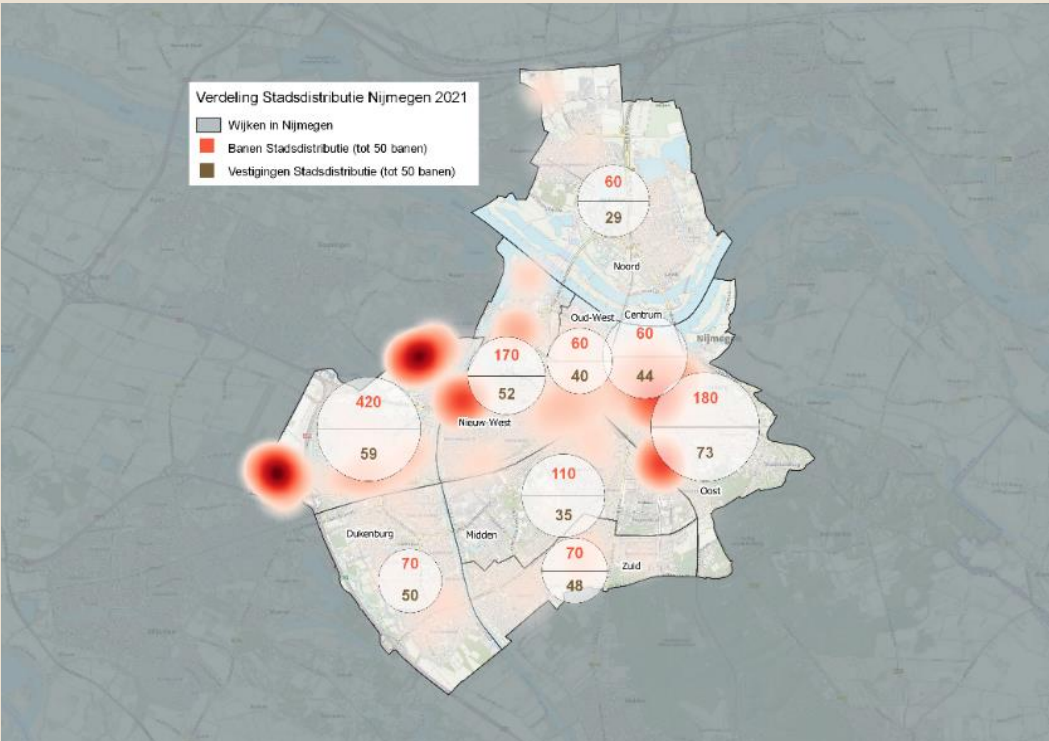
18 Gemeente Nijmegen (2020) Kans voor Nijmegen, Economische visie 2020-2025

Behoefte aan ruimte voor Light Industry en Stadsdistributie

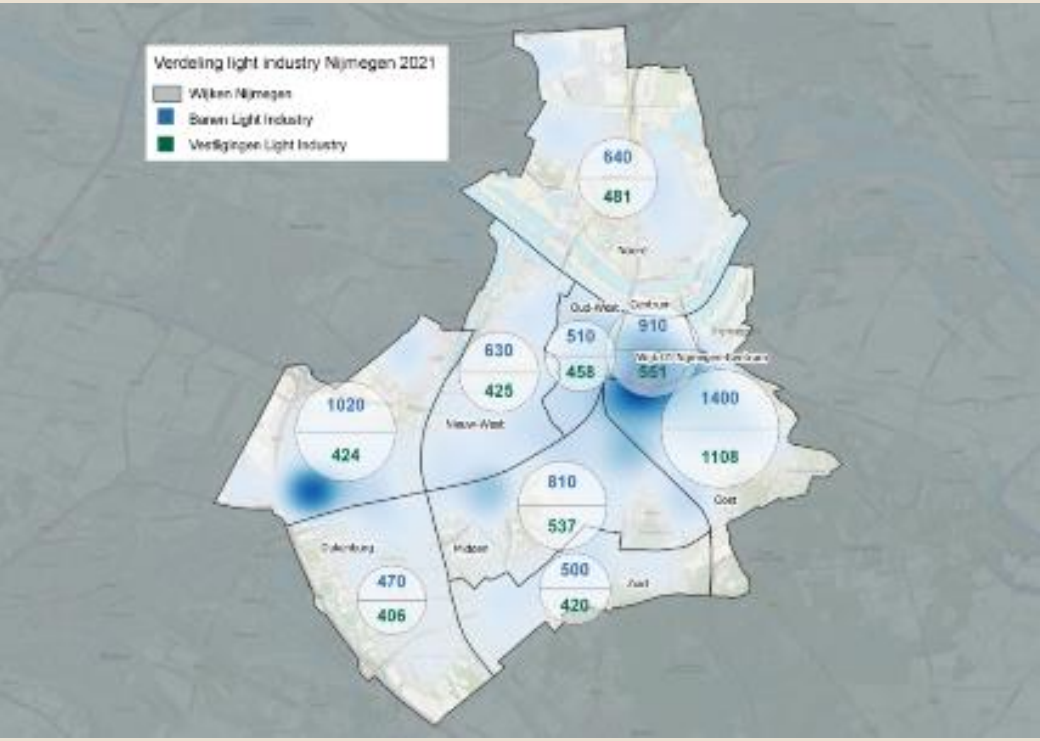
Om de ruimtebehoefte voor Stadsdistributie en Light Industry in te schatten is een analyse voor deze type bedrijven gemaakt. De gebruikte afbakeningen zijn opgenomen in bijlage 6 achterin dit rapport. Daarbij is voor Light Industry een maximum van 20 banen als bovengrens aangehouden en voor Stadsdistributie 50 banen als bovengrens, omdat straks op Winkelsteeg hele grote bedrijven qua schaal niet passend zullen zijn.

In totaal zijn er in Nijmegen binnen de Stadsdistributie 430 bedrijven (< 50 banen) met samen 1.190 banen en in de Light Industry 4.810 bedrijven (< 20 banen) met samen 6.900 banen. Deze kleinere bedrijven zijn niet gelijk verspreid over Nijmegen. Zoals blijkt uit de kaarten hiernaast concentreren de kleinere bedrijven van zowel Stadsdistributie als Light Industry zich vooral in het centrum van Nijmegen en net buiten het centrum in Nijmegen Oost. Het gaat daarbij veelal om de kleinere bedrijven en ZZP'ers.

Een andere hotspot voor Light Industry is Lindenholt en dan vooral op en rondom bedrijventerrein Kerkenbos. Voor Stadsdistributie zijn ook Westkanaaldijk en Bijsterhuizen belangrijke vestigingsplaatsen. Ook het huidige Winkelsteeg is – in mindere mate – een hotspot voor Stadsdistributie en Light Industry. Globaal gezien is de Wijchenseweg – Graafseweg van Lindenholt richting het Centrum de as waarlangs de meeste activiteiten op het gebied van Stadsdistributie en Light industry zich in de stad ontwikkelen.



Figuur 13: Verdeling Stadsdistributie Nijmegen (< 50 banen), bron PWE 2021, bewerking BRO



Figuur 14: Verdeling Light Industry Nijmegen (< 20 banen), bron: PWE 2021, bewerking BRO

De categorie Light Industry en Stadsdistributie bestaat uit bedrijven die in principe op elk klassiek-gemengd bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn. Deze bedrijven hebben een verzorgingsgebied van 5 tot 10 km rondom de vestiging en 90% van deze bedrijven verplaatsten dan ook binnen die straal. Dit is het verzorgingsgebied zoals we dit hebben vastgesteld.

In het rapport van Ecorys wordt uitgegaan van 750 – 1.125 nieuwe banen binnen de Stadsdistributie en 625 – 1.250 banen binnen Light Industry.

Door Ecorys is uitgegaan is van een ruimtebehoefte van 40 m² bvo per baan. Dit komt neer op een totaal bedrijfsoppervlakte van 55.000 m² tot 95.000 m².

Als vervolgens wordt uitgegaan van een bebouwingsgraad van het bedrijfsp perceel 70% dan betekent dit een ruimtebehoefte van 7,9 tot 13,6 hectare netto bedrijventerrein. Dit is een reële inschatting. Dit betekent ongeveer 57 banen per ha. Dit is boven het gemiddelde in Nijmegen, dat op 40 banen per ha ligt. Een ruimtebehoefte van 7,9 – 13,6 ha komt neer op ongeveer 16% van de vraag die voor het hele verzorgingsgebied wordt voorzien. Dit schatten we in als een zeer reële aanname.

BRO heeft de behoefteraming van Ecorys gevalideerd met de volgende analyse. De werkgelegenheid in kleinschalige Light Industry (< 20 banen) is tussen 2012 en 2021 met gemiddeld 3% per jaar gegroeid. Ook in de periode 2016 tot 2021 is een soortgelijke groei te zien. In de Stadsdistributie (< 50 banen) is het aantal banen tussen 2012 en 2021 met 1,8% toegenomen. In de periode 2012-2021 lag dit met 2,9% aanmerkelijk hoger. Wanneer we dit doortrekken tot 2030 dan komen er tot 2030 in de Light industry 2.080 banen bij en in de Stadsdistributie 200 – 360 banen. Wanneer wordt uitgegaan van een ruimtebeslag van 40 m² bvo per baan dan is er een uitbreidingsbehoefte van 83.130 m² voor kleinschalige Light Industry en 8.070 m² tot 14.130 m² voor Stadsdistributie.

Daarmee lijkt de raming van Ecorys voor de Light Industry wat aan de voorzichtige kant en die voor Stadsdistributie aan de hoge kant.

Dit komt met name door een verschil in ramingsmethodiek. Ecorys heeft de regionale vraag afgeschaald naar Nijmegen en Winkelsteeg op basis van aandeel banen, toegevoegde waarde en ruimtegebruik. Het aantal banen is daarvan een afgeleide. BRO heeft juist de ontwikkeling van de werkgelegenheid als uitgangspunt genomen en vervolgens de ruimtebehoefte die daaruit volgt doorgerekend.

Vervangingsvraag

Een deel van de bedrijven op Winkelsteeg past al in de definitie van Light Industry of Stadsdistributie. Ecorys geeft aan dat ca. 64% van de bedrijven en 80% van de banen in het nieuwe profiel van Winkelsteeg past. Deze bedrijven kunnen op Winkelsteeg gevestigd blijven of terugkeren in de nieuwe situatie.

Tabel 7: Behoefteraming kleinschalige Light Industry en Stadsdistributie

Sector	Banen 2021	Groeivoeten 2012/2021 - 2016/2021	Prognose Banen 2030	Prognose Groei banen 2021-2030	Prognose Ruimtebeslag in m² BVO (40 m² per baan)
Light industry (< 20 banen)	6.900	3,0%	8.980	2.080	83.130
Stadsdistributie (< 50 banen)	1.190	1,8% -2,9%	1.390 – 1.540	200 – 350	8.070 – 14.130
Totaal	8.090	.	10.180 – 10.340	2.280 – 2.430	91.190 – 97.250

Bron: PWE 2012-2021, bewerking BRO

Tabel 6: Vestigingen en banen binnen Stadsdistributie en Light Industry 2012 - 2021

	Aantal vestigingen			Ontwikkeling vestigingen		
	2012	2016	2021	2012/2016	2016/2021	2012/2021
Vestigingen						
Light industry (<20 banen)	2.940	3.610	4.810	22,7%	33,2%	63,5%
Stadsdistributie (< 50 banen)	190	270	430	36,6%	62,3%	121,6%
	Aantal Banen			Ontwikkeling Banen		
	2012	2016	2021	2012/2016	2016/2021	2012/2021
Ontwikkeling banen bij bedrijven						
Light industry (< 20 banen)	5.150	5.830	6.900	13,2%	18,4%	34,0%
Stadsdistributie (< 50 banen)	1.000	1.030	1.190	3,2%	15,0%	18,7%

Bron: PWE 2021, bewerking BRO

Aanbod van werklocaties

De provincie Gelderland inventariseert jaarlijks bij de gemeenten wat de actuele voorraad en uitgifte van bedrijventerreinen is. Daarnaast wordt tweejaarlijks de uitgifte, voorraad en te ontwikkelen aanbod gemonitord door Ecorys.¹⁹ De laatste inventarisatie dateert van 1-7-2022. De gemeenten leveren zelf deze informatie aan.

Voor wat betreft de bedrijventerreinen met een lokaal verzorgingsgebied is er per 1-7-2022 in het verzorgingsgebied - zonder Winkelsteeg nog 2 ha uitgeefbaar binnen harde plannen. Een halve hectare in Mook en Middelaar en 1,5 ha in Berg en Dal. Daarnaast zijn er nog zachte plannen in Nijmegen (7,9 ha) en Mook en Middelaar (3,4 ha).

Voor de vraag van bedrijven die zoeken naar een grotere kavel op een bovenlokaal XXL logistiek terrein is er helemaal geen aanbod meer. Wel hebben Nijmegen en Wijchen samen bijna 40 ha aan zachte plannen in de pijplijn.

Bestaand aanbod

Aan de hand van Funda in Business is een analyse gemaakt van het aanbod van bedrijfs- en kantoorpanden in het verzorgingsgebied (peildatum 12-5-2023).

Bedrijfspanden

In totaal worden mei 2023 in het verzorgingsgebied 64 bedrijfspanden aangeboden. In totaal hebben deze bedrijfspanden een oppervlak van 115.170 m². Op een totaal uitgegeven areaal bedrijventerrein van 880 ha is dit dan 1,3%. Het aanbod concentreert zich vooral in de gemeente Nijmegen (35 panden). Daarna volgt Wijchen met 17 panden. In de overige gemeenten rondom Nijmegen worden er niet of nauwelijks panden (10 panden) aangeboden.

Tabel 8: Overzicht hard en zacht aanbod in het verzorgingsgebied, 1-7-2022

Gemeente	Lokaal (in ha)		Bovenlokaal/ XXL logistiek	
	Hard aanbod	Zachte plannen	Hard aanbod	Zachte plannen
Berg en Dal	1,5	0	0	0
Heumen	0	0	0	0
Nijmegen	0	7,9	0	23,4
Wijchen	0	0	0	16,5
Mook en Middelaar	0,5	3,4	0	0
Totaal regio	2	11,3	0	39,9

Bron: Ecorys (2022), Monitoring RPW Arnhem – Nijmegen 2022

Leegstandsmonitor

Het CBS publiceert al een aantal jaren een leegstandsmonitor. Het CBS baseert zich daarbij op gegevens uit de BAG. Uit de leegstandsmonitor 2022 blijkt dat Nijmegen zowel qua bedrijfspanden als kantoorpanden een zeer lage leegstand heeft. Van de kantoorpanden staat 4% leeg en van het kantooroppervlak 2%. Van de industrie panden staat 4% leeg en van het bedrijfsoppervlak 2%. Zowel voor kantoren als voor bedrijventerreinen ligt de leegstand daarmee onder de frictieleegstand (3-5%) die nodig is voor een gezonde doorstroming op de vastgoedmarkt.

¹⁹ Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen 2022 (2022) Ecorys

Bijlage 3 - Consumentverzorgende voorzieningen

3 Consumentverzorgende voorzieningen

3.1 Vraag

3.1.1 Verzorgingsgebied

Bij de voorzieningen wordt de verbinding gezocht met het reeds bestaande aanbod in omliggende wijken. Een toename van draagvlak is positief voor het bestaande aanbod in de omgeving (gezien de forse stijging van het aantal consumenten), anderzijds betekent nieuw aanbod in Winkelsteeg ook een verruiming van keuzes voor de inwoners in omliggende wijken. Ondanks het aanwezige aanbod in de omgeving zullen er, ten behoeve van de leefbaarheid, buurtverzorgende voorzieningen in het gebied bij moeten komen. Er zal tenslotte met circa 4.300 inwoners in Kanaalknoop Noord en op termijn 10.400 nieuwe inwoners²⁰ (en daarnaast werkenden en bezoekers) in het totale gebied Winkelsteeg extra vraag ontstaan naar voorzieningen dichtbij. Ook gezien het feit dat Winkelsteeg een autoluw gebied wordt zijn voorzieningen dichtbij noodzakelijk.

Nieuwste cijfers

De cijfers in deze rapportage wijken deels af van de cijfers zoals deze in eerdere onderbouwingen (Stationsomgeving) gehanteerd zijn. Deze verschillen zitten hem onder andere in:

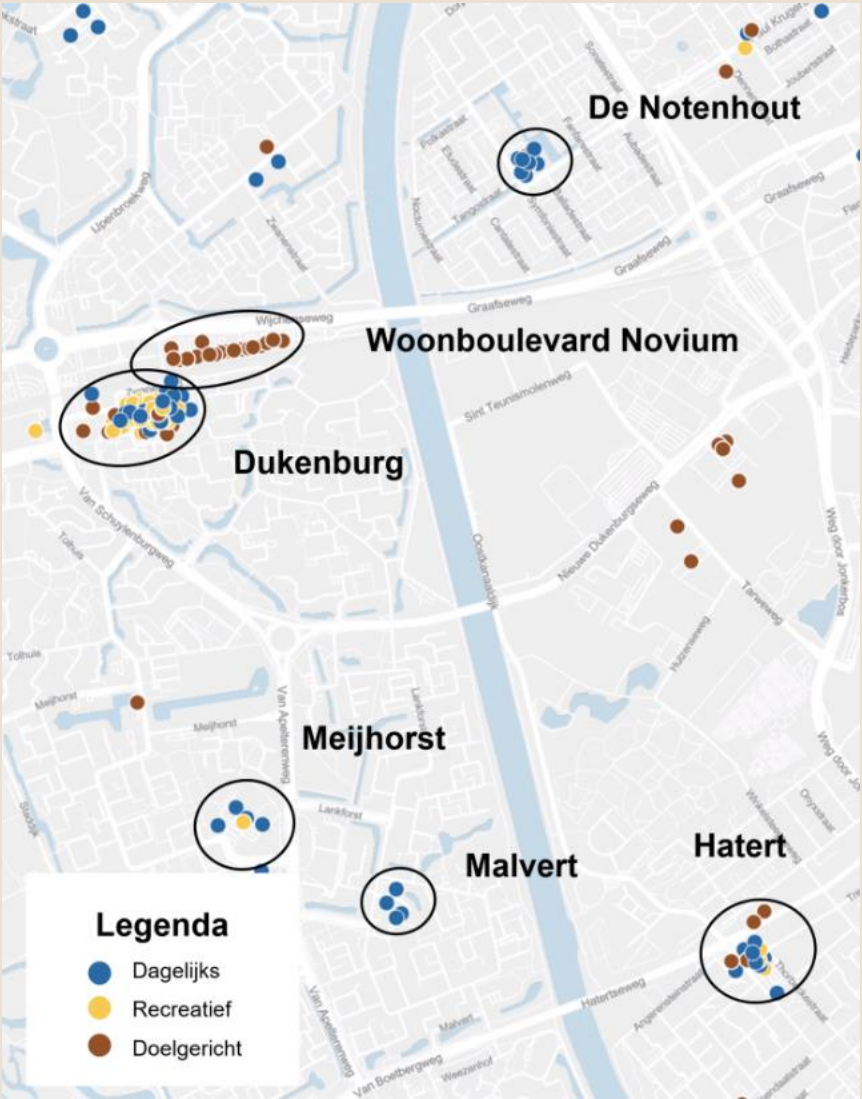
- Een aanpassing in het woningbouwprogramma waardoor het aantal inwoners is toegenomen.
- Een update van de aanbod cijfers. Voor dit rapport zijn de meest recente Locatus cijfers gehanteerd (april 2022).
- Een update van het gemiddeld inkomen.

Voor het verzorgingsgebied is uitgegaan van de buurt Goffert en omliggende wijken De Kamp, Hatert, Lankforst, Malvert, Meijhorst, Neerbosch-Oost en Zwanenveld. Het aanbod in deze wijken bevindt zich binnen 2 kilometer van Winkelsteeg.

3.1.2 Economisch draagvlak

In de gemeente Nijmegen zal tussen 2021 en 2035 het aantal inwoners met circa 17.600 tot 24.600 toenemen. Hiervan zullen ongeveer 10.400 inwoners woonachtig zijn in Winkelsteeg en 4.300 in Kanaalknoop Noord. Deze extra inwoners zorgen voor extra draagvlak voor voorzieningen.

- Kijkend naar het gemiddelde inkomen per inwoner komt naar voren dat het gemiddelde inkomen in de gemeente Nijmegen met €27.900,- per jaar circa 4% onder het Nederlands gemiddelde ligt van €29.200,- per jaar. Dit betekent dat inwoners van Nijmegen gemiddeld iets minder te besteden hebben dan de gemiddelde Nederlander.
- Winkelsteeg zal een gemixt woon-werk milieu worden met werkgelegenheid op alle opleidingsniveaus. Vanwege deze variatie is voor het behoefteonderzoek uitgegaan van het gemiddelde jaarlijks inkomen per persoon in gemeente Nijmegen (€27.900,-).
- Volgens de Demografische Verkenning van de gemeente Nijmegen (2021) neemt in de omliggende wijken het aantal inwoners tot 2035 in sommige wijken licht toe, en in sommige wijken licht af. Ook wordt in het rapport benoemd dat de grootste bevolkingstoenames plaatsvinden in de nieuwbouwwijken, waaronder Winkelsteeg. Voor dit behoefteonderzoek is ervan uitgegaan dat tot 2035 het inwonertal in de omliggende wijken gelijk blijft, en dat Winkelsteeg als enige een stevige groei doormaakt.



Figuur 15: Detailhandel in en rondom Winkelsteeg.

²⁰ Het aantal inwoners wijkt af van de eerdere rapporten doordat het woningbouwprogramma is aangepast.

3.2 Aanbod en behoefte detailhandel

3.2.1 Huidig aanbod: grote afstand supermarkten in relatie tot planinitiatief

- De bestaande detailhandel in en rondom Winkelsteeg is met name geclusterd in de winkelcentra en op het huidige bedrijventerrein de Winkelsteeg, zie figuur 15. De clusters betreffen vooral boodschappen-centra voor de woonwijken, maar daarnaast is er ook woonboulevard (Novium), het stadsdeelcentrum Dukenburg, een bouwmarkt en enkele fietsenmakers gevestigd.
- Winkelsteeg ligt middenin het westelijke gedeelte van Nijmegen en wordt omringd door meerdere wijk- en buurtcentra. Wijkcentrum Notenhout in Neerbosch-Oost is gelegen binnen 1 kilometer afstand en het wijkcentrum in Hatert is gelegen op ongeveer 1,5 kilometer afstand. Beide centra hebben een compleet boodschappenaanbod met één of twee supermarkten en het daarop aansluitende aanbod (bakker, slager).
- Naast dagelijks aanbod zijn in deze wijkcentra ook een aantal niet-dagelijkse winkels gevestigd, zoals de Zeeman, een opticien en een Bruna. De wijkcentra zijn dus goed voor combinatiebezoeken voor de nodige huishoudelijke- en kantoorartikelen.

Tabel 9: Winkelaanbod in het verzorgingsgebied t.o.v. de gemeente Nijmegen en Nederland, met een doorkijk naar 2035 (Locatus, 2023).

Branche	Verzorgingsgebied huidig ²¹ (37.825 inw.) ²²			Verzorgingsgebied 2035 (48.262 inw.)	Gemeente Nijmegen (182.657 inw.)	Nederland (17.815.508 inw.)
	Aantal zaken	WVO	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.
Dagelijks	48	15.035	397	312	326	377
Waarvan supermarkten	13	12.698	336	263	235	272
Mode & luxe	29	5.903	156	122	328	292
Vrije tijd	5	1.045	28	22	97	77
In & om huis	46	32.435	858	672	369	731
Detailhandel overig	5	843	22	17	49	72
Totaal	133	67.561	1.461	1.145	1.168	1.549

- Iets verder, op 1,5 tot 2 kilometer en aan de andere kant van het kanaal, zijn de centra Dukenburg, Meijhorst en Malvert gelegen. Ook deze centra, en met name Dukenburg, beschikken over compleet dagelijks aanbod.
- In de omliggende centra is ook niet-dagelijks aanbod aanwezig. Vooral Winkelcentrum Dukenburg heeft een ruim en divers voorzieningenaanbod met niet alleen detailhandel, maar ook horeca, recreatie en diensten. Vanwege de woonboulevard (Novium) heeft het verzorgingsgebied dan ook een relatief groot aandeel van de branche ‘In & om huis’ ten opzichte van het gemeentelijke en landelijke gemiddelde.
- Kijkend naar de omliggende centra, en het aanbod per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied, wordt duidelijk dat er een relatief ruim dagelijks aanbod aanwezig is. Vooral voor het aanbod supermarkten.

Supermarktaanbod in het verzorgingsgebied

- In het verzorgingsgebied zijn in totaal 13 supermarkten gevestigd. Het betreft een breed aanbod aan type supermarkten. Van discount supermarkten tot full-service supermarkten en enkele doelgroepsupermarkten. Ook de omvang van de supermarkten in het verzorgingsgebied verschilt sterk.

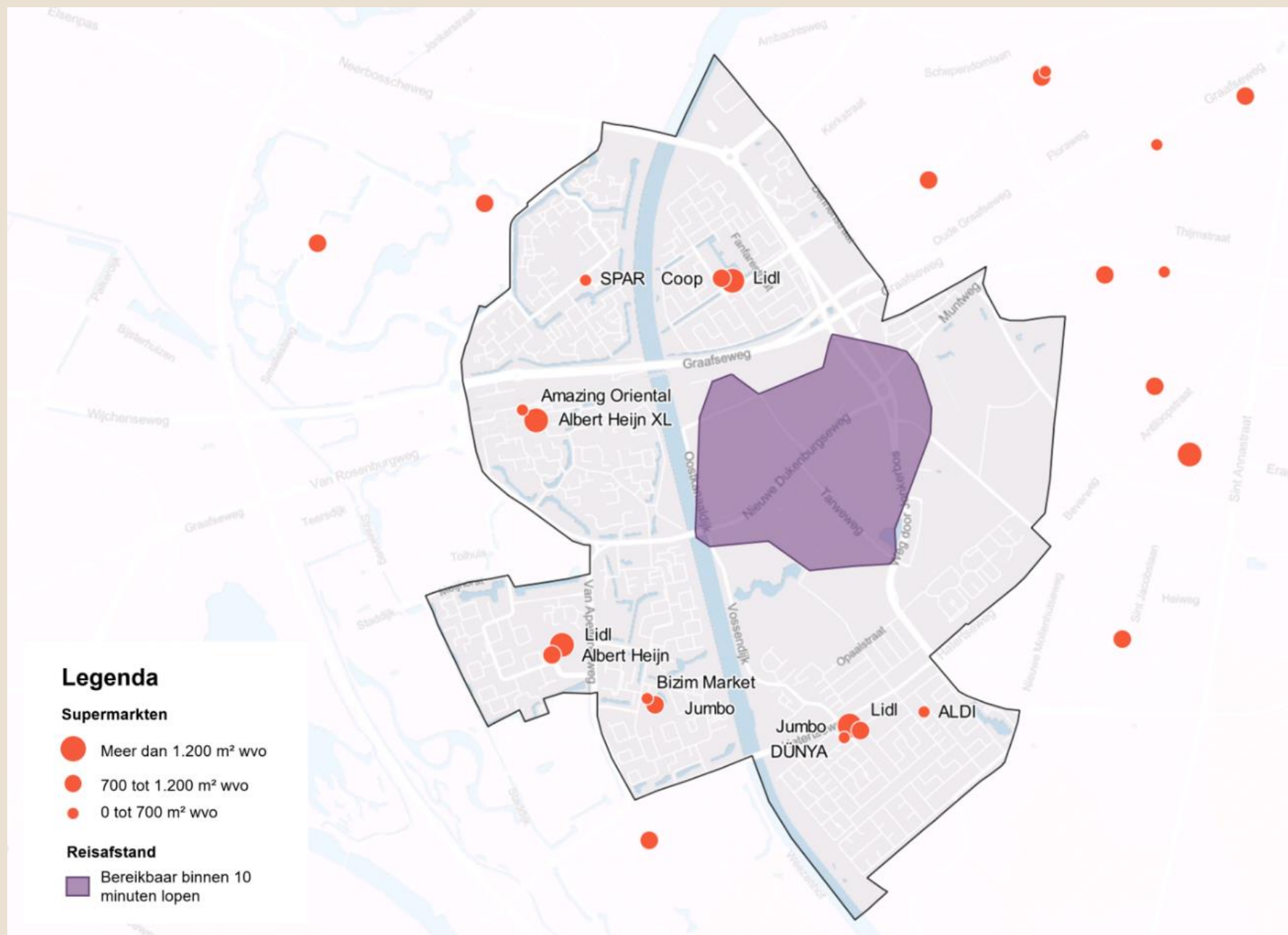
- Het merendeel van de supermarkten in het verzorgingsgebied heeft een omvang onder de 1.000 m² wvo. Hiermee heeft een groot aantal van de supermarkten in het verzorgingsgebied een relatief beperkte omvang en staat de toekomstbestendigheid onder druk.
- De spreiding van de supermarkten in relatie tot de ontwikkelingen in Winkelsteeg is niet optimaal. In figuur 16 is een overzichtskaart weergegeven met het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling en de ligging van de supermarkten. Ook is in de kaart de reisafstand weergegeven. Op basis van de kaart wordt duidelijk dat het aanbod in de directe omgeving van de ontwikkeling beperkt is. Zeker gezien het feit dat het gebied autoluw wordt en voorzieningen op loop- en/of fietsafstand gewenst zijn.

Tabel 10: Overzicht supermarkten in het verzorgingsgebied.

Naam supermarkt	Omvang in m² wvo
Albert Heijn XL, Dukenburg	3.100
Jumbo, Hatert	1.541
Lidl, Meijhorst	1.214
Lidl, De Notenhout	1.201
Albert Heijn, Meijhorst	1.073
Lidl, Hatert	984
Jumbo, Malvert	910
Coop, De Notenhout	853
Amazing Oriental, Zwanenveld	612
ALDI, solitair gelegen	414
DÄœNYA, Hatert	336
SPAR, solitair gelegen	300
Bizim Market, Malvert	160

21 Verzorgingsgebied betreft Goffert en de omliggende wijken De Kamp, Hatert, Lankforst, Malvert, Meijhorst, Neerbosch-Oost en Zwanenveld.

22 Bevolkingscijfers per wijk, Gemeente Nijmegen, peildatum 01-01-2022.



Figuur 16: Ligging supermarkten in het verzorgingsgebied en de directe omgeving.

3.2.2 Behoeftedagelijks aanbod

In tabel 9 is gekeken naar het aanbod per 1.000 inwoners. Hiervoor is het aanbod in het verzorgingsgebied vergeleken met het aanbod in de gemeente Nijmegen en landelijk. Ook is een doorkijk gemaakt naar 2035. In de huidige situatie kent het verzorgingsgebied gemiddeld genomen meer aanbod per 1.000 inwoners dan gemiddeld in de gemeente Nijmegen. Met name het dagelijks aanbod en het aanbod in & om huis is hoog. Het hoge aantal m² per 1.000 inwoners in de categorie in & om huis is te verklaren door de aanwezigheid van de woonboulevard (Novium). Ook wanneer het aanbod per 1.000 inwoners vergeleken wordt met het landelijk gemiddelde ligt het dagelijks- en supermarktaanbod hoog. Dit zegt echter nog niets over de toekomstige situatie. Het aantal inwoners neemt immers fors toe.

- Bij het nieuwe inwonertal (2035) komt het dagelijks aanbod per 1.000 inwoners zowel onder het Nijmeegse gemiddelde als het landelijk gemiddelde te liggen.
- Het aanbod aan supermarkten in het verzorgingsgebied ligt met het nieuwe inwonertal boven het Nijmeegse en iets onder het landelijk gemiddelde.

3.2.3 Plannen en initiatieven

De analyse van plannen en initiatieven is gebaseerd op meerdere methoden. Via media en nieuwsartikelen analyseert BRO welke initiatieven zowel binnen als buiten het verzorgingsgebied spelen. Tot slot checkt BRO de juridische mogelijkheden van grootschalige leegstaande panden op mogelijkheden voor dagelijkse artikelen en is de harde plancapaciteit beschouwd.

- Bekend is dat de Jumbo in de Nijmeegse wijk Malvert wil uitbreiden. De huidige omvang van de supermarkt is aan de kleine kant. Daarnaast is in juni 2023 het bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Stationsomgeving Goffert vastgesteld. Hierin is 1.500 m² detailhandel opgenomen.
- Verder zijn geen andere plannen en initiatieven bekend die in het verzorgingsgebied spelen.

(On)benutte harde plancapaciteit en zachte plannen

Conform jurisprudentie dienen nieuwe plannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. Dit betreft zowel bestaand feitelijk aanbod als harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit is onder te verdelen in twee vormen.

- Benutte plancapaciteit is een locatie die in gebruik is voor detailhandel en volgens het bestemmingsplan ook zo mag worden gebruikt. Dit is het aanbod zoals opgenomen door Locatus.
- Onbenutte (harde) plancapaciteit is een locatie met vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die niet zodanig wordt gebruikt (leegstand of ander gebruik).

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel wordt op basis van landelijke afspraken (Notitie Omzetkengetallen 2021, Retailinsiders) berekend op basis van distributief planologisch onderzoek (DPO). De koopstromen zijn gebaseerd op feitelijk koopgedrag bij feitelijk aanbod, en zijn een belangrijke bron voor deze berekening. Detailhandel creëert in algemene zin altijd een eigen vraag. Het simpelweg aftrekken van de harde plancapaciteit van de distributieve uitbreidingsruimte is modelmatig onjuist. Dit doet geen recht aan een verschuiving van koopstromen. Nieuw aanbod kan zorgen voor een hogere binding en/of toevloeiing. Deze nuance is relevant bij de afweging van de harde plancapaciteit. BRO houdt in de kwantitatieve behoefte rekening met het scenario dat alle harde plancapaciteit wordt ingevuld. Daarnaast wordt de harde plancapaciteit in de effectenanalyse afgewogen.

Het is juridisch niet verplicht zachte plannen mee te wegen in de behoefteaming. Gemeenten vragen vaak toch dit wel mee te nemen in de analyse. Om die reden neemt BRO zachte plannen vaak wel mee in de effectenanalyse, mits dit concreet en voorzienbaar is.

3.2.4 Beleid

In deze sub paragraaf is een samenvatting te vinden van de relevante beleidskaders in relatie tot dit initiatief.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (vastgesteld december 2018)

De provincie streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. Om dit te realiseren zorgt de provincie onder andere voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties

Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerd maart 2021)

De omgevingsverordening is een juridisch bindend document waarbinnen ontwikkelingen getoetst dienen te worden.

- De omgevingsverordening zet in op het behoud van een evenwichtige en toekomstbestendige structuur in de provincie Gelderland. Vernieuwing en aanpassing van bestaande centra en winkelgebieden als gevolg van een afnemende vraag naar winkels heeft prioriteit.
- Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk in bestaande winkelgebieden gefaciliteerd te worden.
- Het doel is supermarkten te realiseren dicht bij de burgers en supermarkten dragen bij aan versterking van nieuwe en bestaande winkelgebieden.
- Supermarkten trekken veel bezoekers en zorgen voor synergie met ander dagelijks aanbod. Ze zijn daarom van belang voor de vitaliteit en het functioneren van winkelcentra als geheel. Daarbij dragen supermarkten bij aan de versterking van de winkelgebieden. Het vestigen van supermarkten in bestaande winkelcentra past binnen het algemene uitgangspunt van het beleid dat detailhandel die ruimtelijk inpasbaar is in een binnenstedelijk winkelcentrum daar een plek moet krijgen. Daarnaast is het doel de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Vestiging van een supermarkt (waaronder ook discountsupermarkten) is daarom slechts

toegestaan binnen of aansluitend aan een winkelcentrum. Er zijn echter gevallen denkbaar waar redelijkerwijs geen ruimte geschikt of geschikt te maken is voor de vestiging van een supermarkt in een winkelcentrum. In die gevallen wordt vestiging van een supermarkt toegestaan op een, vanuit een goede ruimtelijke ordening, geschikte locatie net buiten een centrum of op een goed ontsloten plek (ook voor langzaam verkeer) in een dorp of woonwijk. Tot slot dient de omvang van de supermarkt in overeenstemming te zijn met de verzorgingsfunctie en dienen er geen (blijvende) negatieve effecten op te treden op de bestaande detailhandelsstructuur.

- Als in een (nieuwe) woonwijk nog geen supermarkt is gevestigd, dan kan – binnen de kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking en als dat bijdraagt aan een fijnmazige detailhandelsstructuur – worden meegewerkt aan de vestiging van een solitaire buurtsupermarkt.

Regionaal Programma Detailhandel Stadsregio Arnhem Nijmegen (vastgesteld 2017)

- De regio streeft er naar dat de (groeiende) regiobevolking voorzien wordt van een zo compleet en gevarieerd mogelijk pakket aan winkels en aanverwante publieksgerichte voorzieningen passend bij het beoogde verzorgingsniveau. Deze winkels zijn zo veel mogelijk geclusterd op goed bereikbare locaties en in voor de consument herkenbare centra, die ieder een eigen taak en functie hebben binnen de gehele detailhandelsstructuur.
- Initiatieven groter dan 1.500 m² bvo in de dagelijkse detailhandel buiten stads-, dorps- wijk en buurtcentra moeten regionaal afgestemd worden.

Conclusie: initiatief past binnen gedachte van het gestelde beleid

- Uitgangspunt in het beleid is het zo veel mogelijk clusteren van detailhandelsaanbod in bestaande winkelgebieden. Echter wordt ook benadrukt de kwaliteit van supermarktaanbod dicht bij de burgers. Gezien de forse omvang van de ontwikkeling ontstaat vraag. Het huidige aan-

- bod in het verzorgingsgebied kan niet inspelen op het aspect nabijheid. In de gehele buurt zijn op dit moment geen bestaande winkelgebieden. In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat ruimte is voor supermarkten buiten de bestaande winkelcentra indien er sprake is van goede ruimtelijke ordening en de plek goed ontsloten is.
- Specifiek wordt in de omgevingsverordening benoemd dat ruimte moet zijn voor supermarkten in nieuwe woonwijken waar nog geen supermarkt gevestigd is. Deze ontwikkeling moet echter passen binnen de kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.5 Economisch functioneren

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

- Tabel 11 toont de uitgangspunten en bijbehorende bronnen die zijn gebruikt voor de distributieplanologische berekeningen.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte

Tabel 11: Uitgangspunten economisch functioneren verzorgingsgebied

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal verzorgingsgebied	2022: 37.825 2035: 48.262	Bevolkingscijfers per wijk, website Gemeente Nijmegen, peildatum 01-01-2022. Voor 2035 aangevuld met de geschatte extra inwoners in het verzorgingsgebied.
Bestedingen per hoofd (€)	€2.607,-	Retailinsiders (2022), Omzetkengetallennotitie, 2021 CBS Statline, Gemiddeld inkomen per inwoner, 2021 (meest actueel)
Koopkrachtbinding	70%	KSO, Nijmegen 2016, schatting BRO op basis van ervaring. Omdat het verzorgingsgebied binnen meerdere stadsdelen valt (Midden, Nieuw-West, Lindenholt, Dukenburg), is het gemiddelde genomen van deze stadsdelen.
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	35%	
Huidig winkelvloeroppervlak	15.361 m²	Locatus 2023
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo).	€7.823 per m²	Retailinsiders (2022)

- door het economisch functioneren af te zetten tegen een ‘norm voor goed functioneren’.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Koopstromen en toekomstige koopstromen

- Omdat het verzorgingsgebied van Winkelsteeg binnen verschillende stadsdelen valt, is het gemiddelde genomen uit de koopkrachtbindingspercentages van de betrokken stadsdelen: 70%. Er zijn geen actuelere koopstromen beschikbaar van na 2016. Mogelijk is de koopkrachtbinding in de wijken toegenomen door de modernisering van verschillende supermarkten na 2016. Bovendien valt het verzorgingsgebied binnen verschillende stadsdelen. Een deel van de afvloeiing van het ene betrokken stadsdeel zal dus terecht komen bij een ander stadsdeel waar het verzorgingsgebied binnen valt.
- Het gemiddelde percentage koopkrachttoevoeiing over de betrokken stadsdelen is 30%. Echter zal Winkelsteeg ook een gebied worden waarin gewerkt wordt. Er zullen dus ook bestedingen worden gedaan

door mensen die ergens anders wonen en in het gebied werken. Daarom is voor het economisch functioneren een koopkrachttoevoeiing van 35% gehanteerd.

Huidig en toekomstig functioneren dagelijkse detailhandel

- In tabel 12 is het economisch functioneren van het dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied geraamd voor de huidige en toekomstige situatie.
- Op basis van de huidige situatie is er geen aanleiding om het dagelijks aanbod kwantitatief uit te bereiden. Het dagelijks aanbod functioneert op dit moment onder het landelijk gemiddelde (-11%).
- De DPO berekening laat zien dat door de forse stijging van het aantal inwoners binnen het verzorgingsgebied in de toekomst distributieve uitbreidingsruimte (ca. 2.000 m² wvo) ontstaat voor uitbreiding van het dagelijks aanbod.
- Een groot deel van de behoefte zal ontstaan als gevolg van de toename van het aantal inwoners in Kanaalknoop. Op dit moment wonen er een beperkt aantal inwoners in het gebied. Op basis van de plannen zullen in Winkelsteeg ongeveer 10.400 inwoners woonachtig zijn. Hiervan zijn 4.300 inwoners woonachtig in Kanaalknoop Noord. Ter indicatie een toename van 4.300 inwoners staat gelijk aan ca. € 11,2 miljoen extra bestedingen. Bij een gemiddelde vloerproductiviteit van 7.823 per m² staat dit gelijk aan ca. 1.430 m² wvo. Deze omvang staat gelijk aan een moderne supermarkt. Toevoeging van een supermarkt voorziet daarmee duidelijk in een ‘eigen’ vraag, wat betekent dat de omzet- en leegstandseffecten op bestaand aanbod beperkt zullen blijven.

Invulling bestemmingsplan en toekomstige kwantitatieve behoefte

- In het bestemmingsplan wordt 3.250 m² bvo bestemd voor detailhandel. Omgerekend naar wvo komt neer op ca. 2.600 m². Een deel van deze meters zal hoogstwaarschijnlijk worden ingevuld door een moderne supermarkt (omvang ca. 2.000 m² bvo, omgerekend ca. 1.600 m² wvo). De overige meters worden ingevuld met overig dagelijks of

niet-dagelijkse winkels die frequent worden bezocht in het verlengde van de boodschappenfunctie. Voor de invulling van het programma zijn een drietal scenario's mogelijk.

- *Scenario 1:* Het totale programma wordt ingevuld met nieuw dagelijks aanbod. De supermarkt betreft een nieuwe supermarkt nog niet in het verzorgingsgebied is gevestigd.
- *Scenario 2:* De nieuwe supermarkt betreft een verplaatser elders uit het verzorgingsgebied.
 - a) Een van de opties is dat Jumbo uit het buurtcentrum Malvert verplaatst. Op de huidige plek is de Jumbo (910 m² wvo) aan de kleine kant. Op de nieuwe locatie kan een moderne en toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd worden. Per saldo neemt dan het aantal nieuwe meters in het verzorgingsgebied beperkt toe. Hierbij is het van belang dat de plancapaciteit op de achtergebleven gesaneerd wordt. Indien dat niet gebeurt blijven de meters immers in de markt. Dan is in feite sprake van juridische nieuwvestiging (scenario 1).
 - b) Een andere mogelijkheid binnen dit scenario is dat de ALDI Binnenhof verplaatst naar Kanaalknoop Noord. Ook dit betreft een supermarkt met een beperkte omvang (ca. 410 m² wvo) en deze supermarkt is bovendien solitair gelegen. Op een beperkte afstand is het wijkcentrum Hatert gevestigd waar consumenten terecht kunnen voor de dagelijkse boodschappen. Door de verplaatsing van de supermarkt neemt het aantal nieuwe meters beperkt toe. Ook hier is het van belang dat de plancapaciteit op de achterblijvende locatie gesaneerd wordt, anders is wederom sprake van juridische nieuwvestiging (scenario 1).
- *Scenario 3:* Er vestigen zich twee supermarkten waarbij het allebei supermarkten zijn die reeds in het verzorgingsgebied gevestigd zijn en verplaatsen (Aldi en Jumbo). Hierbij gaan we er vanuit dat de achterblijvende locaties worden herbestemd en de detailhandelsfunctie verdwijnt. Ook hier geldt dat indien dit niet het geval is, de achterblijvende harde plancapaciteit dient meegewogen te worden in de conclusie van de kwantitatieve behoefte.

Tabel 12: DPO berekening voor dagelijkse aanbod in het verzorgingsgebied.

	2022	2035
Aantal inwoners	37.825	48.262
Bestedingen per hoofd (€)	2.607	2.607
Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	98,6	125,8
Koopkrachtbinding (%)	70%	70%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	69,0	88,1
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet (%)	35%	35%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (in mln. €)	37,2	47,4
Totale bestedingen / omzet (in mln. €)	106,2	135,5
Huidig winkelvloeroppervlak (m² wvo)	15.361	15.361
Haalbaar winkelvloeroppervlak (m² wvo)	13.600	17.350
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo)	7.823	7.823
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	Geen	+1.990

Marktruimte per scenario

De effecten en gevolgen van deze scenario's worden hieronder toegelicht.

- *Scenario 1:* Indien het totale programma (2.600 m² wvo) in Kanaalknoop Noord wordt ingevuld met (nieuwe) dagelijkse detailhandel, wordt deels voorzien in een kwantitatieve behoefte. De kwantitatieve behoefte wordt beperkt overschreden. Kwantitatief is in dit geval geen ruimte voor toevoeging van het volledige programma van 2.600 m² wvo.
- *Scenario 2:* In het geval dat een reeds gevestigde supermarkt (Aldi of Jumbo) verplaatst naar de beoogde locatie van het planinitiatief neemt het aantal nieuwe detailhandelsmeters per saldo minder toe.
 - Wanneer Jumbo verplaatst neemt, per saldo, het aantal m² toe met 1.690 m² wvo (2.600 totale omvang programma – 910 omvang huidige vestiging Jumbo). In dit geval zou er voldoende

marktruimte zijn voor realisatie van een nieuwe moderne supermarkt (omvang 1.600 m² wvo). Ook voor de realisatie van het overige aanbod is voldoende marktruimte. Indien de achterblijvende locatie niet wordt wegbestemd, bestaat de kans dat dit wordt heringevuld met een nieuwe supermarkt of ander dagelijks aanbod. In dat geval geldt dezelfde conclusie als onder scenario 1.

- Wanneer Aldi verplaatst neemt, per saldo, het aantal m² toe met 2.190 m² wvo (2.600 totale omvang programma – 410 omvang huidige vestiging Aldi). De kwantitatieve behoefte wordt beperkt overschreden. Voor de realisatie van een moderne supermarkt (omvang 1.600 m² wvo) is voldoende marktruimte beschikbaar. Indien de achterblijvende locatie niet wordt wegbestemd, bestaat de kans dat dit wordt heringevuld met een nieuwe supermarkt of ander dagelijks aanbod. In dat geval geldt dezelfde conclusie als onder scenario 1.

- *Scenario 3:* Wanneer beide supermarkten verplaatsen is er voldoende marktruimte beschikbaar voor de realisatie van het totale programma inclusief ruimte voor aanvullend dagelijks aanbod. In dit geval neemt het aantal detailhandelsmeters, per saldo, toe met 1.280 m² wvo (2.600 totale omvang programma – 910 omvang huidige vestiging Jumbo – 410 omvang huidige vestiging Aldi). Indien de achterblijvende locaties niet worden wegbestemd, bestaat de kans dat deze worden heringevuld met nieuwe supermarkten of ander dagelijks aanbod. In dat geval geldt dezelfde conclusie als onder scenario 1.
- Rekening houdend met de bekende harde plancapaciteit (1.500 m²) in het verzorgingsgebied neemt de kwantitatieve behoefte verder af. Indien dat geval is in de verschillende scenario's onvoldoende marktruimte voor realisatie van het totale programma.

Effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur

- Ongeacht het scenario is er vanuit kwalitatief oogpunt behoefte aan een moderne supermarkt. Eerder is al aangetoond dat de komst van ca. 4.300 inwoners resulteert in een vraag van ca. 1.430 m² wvo.
- De effecten op de bestaande winkelgebieden zullen naar verwachting beperkt zijn. Het aantal inwoners in het gebied neemt fors toe waarmee eigen op zichzelf staande vraag wordt gecreëerd.
- Wanneer een in het verzorgingsgebied gevestigde supermarkt verplaatst, verbetert de supermarktstructuur. Er ontstaat meer fijnmazigheid en het verkleint de reistijd en loop- en fietsafstand. Dit is positief voor de leefbaarheid. Voor de scenario's 2 en 3 waarbij mogelijk Jumbo en/of Aldi verplaatst zijn voldoende alternatieven voor de consument. Consumenten die voorheen de boodschappen deden op de locaties die mogelijk verplaatsen kunnen nu terecht bij het iets verder gelegen winkelgebieden. De reistijd blijft echter acceptabel.

- Een aantal van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied voldoet niet meer aan de moderne maatstaven van de consument. Verplaatsing van een van deze supermarkten naar het plangebied biedt kansen voor het versterken van de kwaliteit van het voorzieningenniveau voor dagelijkse boodschappen in het verzorgingsgebied. Een verplaatsing is bovendien, bij transformatie van de achterblijvende locatie, een vorm van duurzaam ruimtegebruik dat inspeelt op het principe van een goede ruimtelijke ordening en voorkomen van leegstand.

3.2.6 Behoeft niet-dagelijks aanbod

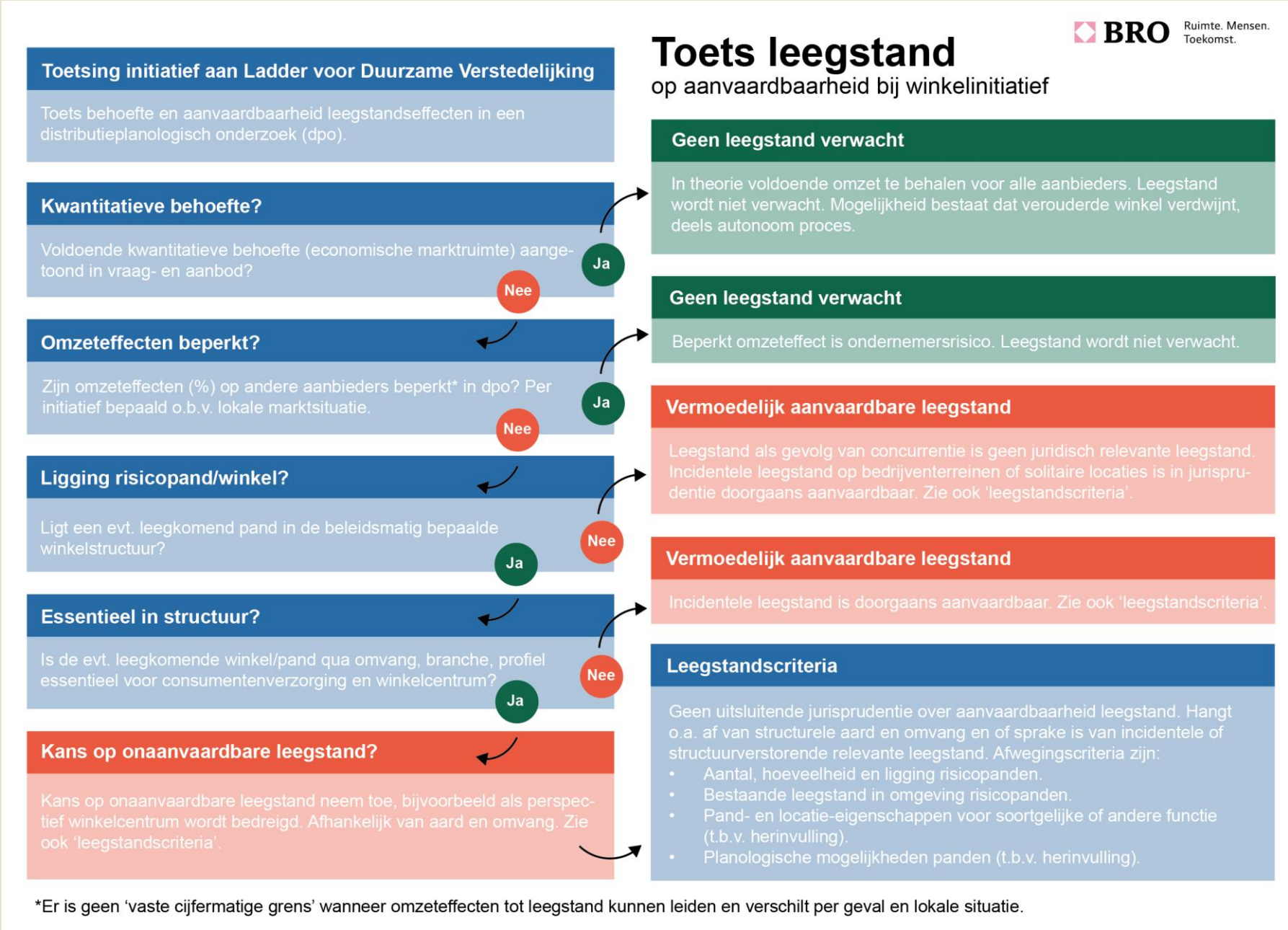
- Het toekomstige winkelaanbod in Winkelsteeg heeft primair een boodschappenfunctie voor inwoners en werknemers in het gebied. Dit geldt ook voor niet-dagelijkse winkels. Dit betekent dat er perspectief is voor niet-dagelijkse winkels die frequent worden bezocht in het verlengde van de boodschappenfunctie, maar ook voor niet-dagelijkse winkels die een sterke wijkverzorgende functie hebben. Voorbeelden hiervan zijn een bloemist, huishoudelijke winkel, fietsenwinkel (en –maker), optiekzaak, en/of een winkel met boek- en kantoorartikelen (mede getoet op toekomstige bedrijvigheid). Deze typen winkels hebben doorgaans gezamenlijk een winkelvloeroppervlak van circa 1.000 m².²³
- Bovendien is met winkelgebied Dukenburg en woonboulevard Novium een breed niet-dagelijks aanbod binnen 2 kilometer bereikbaar vanuit Winkelsteeg. Hier zijn onder andere woonwinkels, modewinkels en vrijetijdswinkels gevestigd. Het toevoegen van te veel niet-dagelijks winkelaanbod in Winkelsteeg kan onaanvaardbare effecten hebben op het bestaande aanbod op overige locaties.

²³ Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van in totaal 5 winkels uit deze branches volgens Locatus (2022).

3.2.7 Leegstandseffecten

De figuur hiernaast geeft op basis van jurisprudentie het afwegingskader weer ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.

- De leegstandseffecten hangen sterk af van het scenario.
- Scenario 1: Voor uitbreiding van het volledige programma (2.600 m² wvo) is kwantitatief onvoldoende marktruimte. Indien 2.600 m² wvo wordt toegevoegd bedraagt het totale dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied 17.961 m² wvo. Bij een toekomstig haalbare omzet als gevolg van bevolkingsgroei van € 135,5 mln., betekent dit een vloerproductiviteit van 7.544 per m² wvo per jaar. Dit ligt circa 3,6% beneden het landelijk gemiddelde van 7.823 per m² wvo per jaar. Dit is een aanvaardbaar omzeteffect en op basis daarvan wordt geen verdringing en leegstand verwacht.
 - Het effect van de toevoeging van een extra supermarkt is beperkt. Er zijn 13 bestaande supermarkten in het verzorgingsgebied die allemaal iets aan omzet zullen inleveren, maar naar verwachting zal geen van deze supermarkten de deuren moeten sluiten. Dit geldt zeker niet voor de grotere supermarkten die fungeren als drager van een winkelcentrum.
 - De toevoeging van alleen de overige 1.200 m² wvo met dagelijks aanbod zal beperkt effecten hebben op de omzet van de omliggende supermarkten. Bewoners van het gebied moeten tenslotte ergens de grote boodschappen doen. Het is namelijk niet te verwachten dat het extra aanbod zal leiden tot het verdwijnen van het andere aanbod in het verzorgingsgebied.
- Scenario 2: Jumbo of Aldi verplaatst naar het plangebied.
 - Indien Jumbo verplaatst neemt het perspectief van het winkelgebied Malvert af. Het perspectief van Malvert is op dit moment beperkt. De algehele uitstraling van het winkelgebied oogt verouderd en de supermarkt (Jumbo) heeft een beperkte omvang (910 m² wvo). Daarnaast is het aantal aanwezige publieksfuncties beperkt en ook de synergie van het gevestigde aanbod (kappers, dienstverleners etc.) met de supermarkt is beperkt. Bij het vertrek van



Jumbo ontbreekt een duidelijke trekker. Achterblijvend aanbod zou ook kunnen verplaatsen naar het nieuwe gebied. Voor de consumentenverzorging zou het vertrek van Jumbo minder bepalend zijn, op beperkte afstand (ca. 300 meter) is het buurtcentrum Meijhorst gevestigd. In dit winkelgebied zijn onder andere Albert Heijn (omvang ca. 1.070 m² wvo) en Lidl (omvang ca. 1.210 m² wvo) gevestigd.

- Wanneer de Aldi aan de Binnenhof vertrekt zijn de effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur beperkt. Aldi is solitair gelegen en hiermee niet bepalend voor de detailhandelsstructuur. Bovendien heeft de supermarkt een beperkte niet-toekomstbestendige omvang (410 m² wvo). Het vertrek van Aldi zal niet zorgen voor onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging. Winkelcentrum Hatert is gelegen op ca. 300 meter afstand. Dit winkelcentrum beschikt over zowel een Jumbo (1.540 m² wvo) als een Lidl (980 m² wvo) en overig dagelijks en niet-dagelijks aanbod. Eventuele leegstand is hiermee niet onaanvaardbaar.
- Voor beide mogelijkheden geldt dat het vastgoed niet van dien aard is dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is. Dit maakt dat leegstand van een pand in dit geval niet snel aan te merken is als ruimtelijk onaanvaardbaar.
- Scenario 3: Wanneer zowel Jumbo als Aldi verplaatsen gelden de eerder genoemde argumenten.
- In paragraaf 3.6 is een analyse gemaakt van de leegstand in het verzorgingsgebied.
- Op dit moment staan er geen panden leeg in het plangebied. Realisatie van een supermarkt op een leegstaande plek binnen het plangebied is dan ook niet mogelijk.
- Wanneer er toch leegstand ontstaat, zal deze bezien vanuit een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar zijn. De leegstand zal niet snel structureel van aard zijn.
 - Het vastgoed is niet van dien aard dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is.

- Er is veelal sprake van brede bestemmingen met ruimte mogelijkheden voor detailhandel en andere functies, zoals horeca, werken en soms ook wonen.

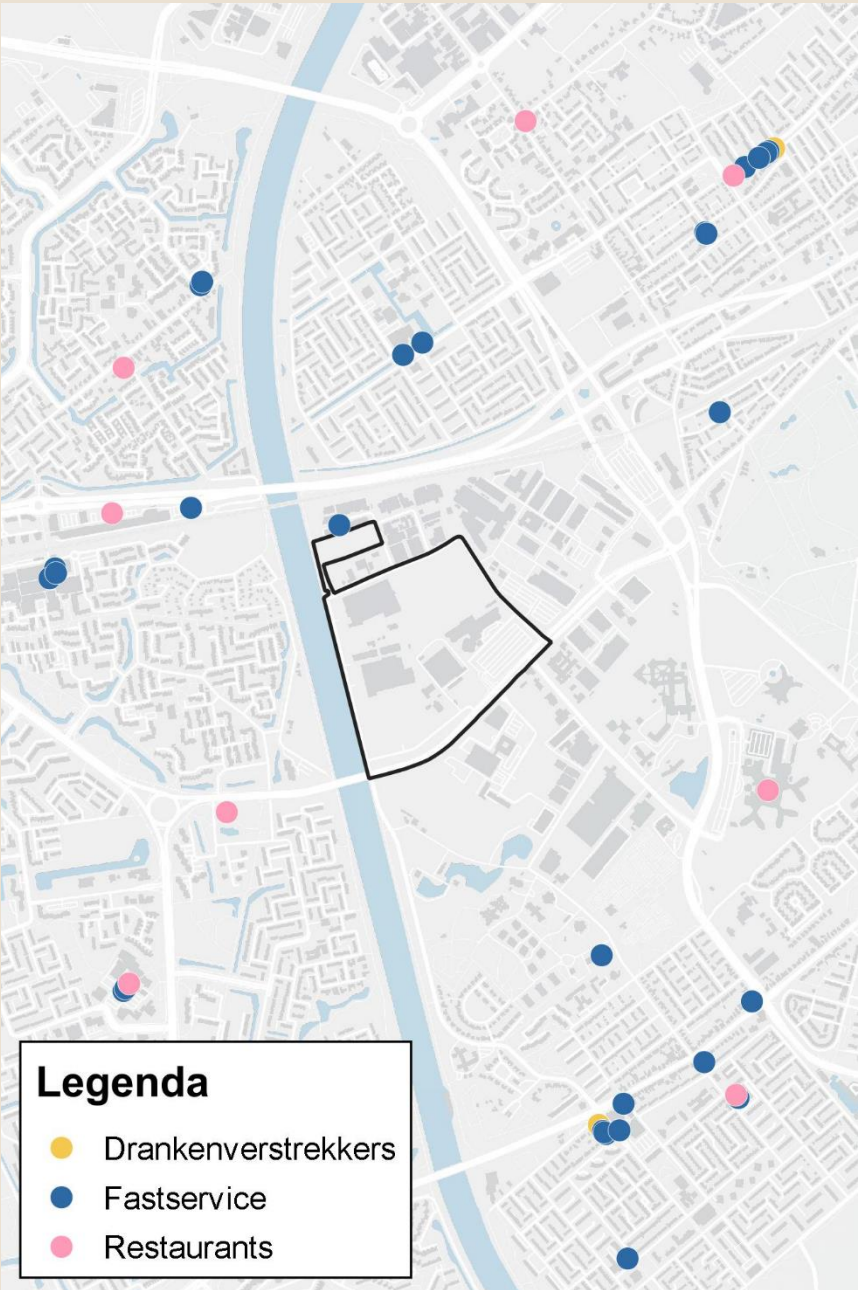
3.3 **Aanbod en behoefte horeca**

3.3.1 **Huidig aanbod**

Om vast te stellen hoe het horeca-aanbod in het verzorgingsgebied zich verhoudt tot de rest van de gemeente en Nederland is een benchmark uitgevoerd. Hierbij zijn de winkelgebiedstypen ‘Centraal’ (definities volgens Locatus) buiten beschouwing gelaten, aangezien dit binnensteden betreft. Binnensteden verzorgen de hele gemeente of zelfs regio, waardoor horeca daar relatief ruim vertegenwoordigd is ten opzichte van woon- en/of werkgebieden. Omdat het voorzieningenaanbod in Kanaalknoop Noord een verzorgingsfunctie moet krijgen voor het eigen gebied zijn binnensteden geen representatieve gebieden om het horeca-aanbod in en rondom Kanaalknoop Noord mee te vergelijken. Wat overblijft is het horeca-aanbod in wijk- en buurtcentra, winkelstraten, verspreide vestigingen en overige concentraties.

De horeca is onderverdeeld naar drie categorieën: drankverstrekkers, fast service en restaurants (categorieën op basis van classificatie van BRO).

- Kijkend naar het aanbod in het verzorgingsgebied valt op dat er relatief weinig aanbod is aan drankverstrekkers en restaurants ten opzichte van Nijmegen en Nederland. De bestaande drankverstrekkers zijn twee cafés in wijkcentrum Hatert en een verstrekker van ‘Bubble Tea’ in winkelgebied Dukenburg. Voor de rest van het verzorgingsgebied zijn er geen cafés zijn waar mensen elkaar verder kunnen ontmoeten.
- De restaurants betreffen voornamelijk wereldkeukens (Aziatisch, Chinees-Indisch, wereldrestaurant). Er is daarmee weinig variatie in het soort keuken en sfeer.



Figuur 18: Horeca Kanaalknoop Noord

- Daarentegen zijn de fast services in en rondom Kanaalknoop Noord ruim vertegenwoordigd. In en direct naast Kanaalknoop Noord zijn een tweetal grillrooms gevestigd, en is er een lunchroom. In de dichtstbijzijnde wijkcentra is een aantal pizzeria's, cafetaria en grills gevestigd. Het meeste aanbod is echter gelegen in stadsdeelcentrum Dukenburg, met een brede variatie aan lunchrooms, fastfood en internationale gerechten.

3.3.2 **Behoeft e horeca**

Het huidige horeca-aanbod van drankverstrekkers en restaurants is met het huidige inwonertal dus relatief beperkt. Afgezet tegen het verwachte inwonertal in 2035 is dit aandeel nog beperkter en is er ruimte om het aanbod uit te breiden.

- De vertegenwoordiging van fast services zal met het nieuwe inwonertal hoger liggen dan de benchmarkgemiddelden. Echter zal Kanaalknoop Noord naast een woongebied ook een werkgebied worden. Daarnaast zijn fast services gericht op snelheid en gemak, waardoor ze idealiter dichtbij gevestigd zijn. Dus vanuit zowel de nieuwe inwoners als werknemers in het gebied zal er behoefte ontstaan aan fast service horeca in Kanaalknoop Noord
- Door zowel het huidige beperkte aanbod als de toekomstige extra inwoners en werknemers in het gebied is er vooral behoefte aan horeca in de categorieën drankverstrekkers en restaurants. Voor een gemixt woon-werkgebied zoals Kanaalknoop Noord zal de ontwikkelruimte vooral liggen bij horeca waar ook de relatie kan worden gezocht met de bedrijvigheid, zoals (werk)cafés, koffiebars, eetgelegenheden en zalen voor bijeenkomsten en feesten.
- Horeca is een belangrijke factor in de aantrekkelijkheid van een woon- en werkgebied. Voor zowel de inwoners als de werknemers in Kanaalknoop Noord zal er dan ook behoefte zijn aan plekken waar mensen elkaar ontmoeten, kunnen ontspannen en waar genetwerkt en gewerkt kan worden.

Tabel 13: *Aanbod Horeca in het verzorgingsgebied t.o.v. Nijmegen en Nederland, met doorkijk 2035 (Locatus, 2023).*

	Verzorgingsgebied huidig (37.825 inw.)			Verzorgingsgebied 2035 (Kanaalknoop Noord) (42.137 inw.)	Verzorgingsgebied 2035 (Winkelsteeg volledig) (48.262 inw.)	Gemeente Nijmegen huidig (182.657 inw.)	Nederland huidig (17.815.508 inw.)
Branche	Aantal zaken	WVO	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.
Drankenverstrekkers	3	231	6	5	5	23	24
Fastservice	29	1.562	41	37	32	30	22
Restaurants	7	1.636	43	39	34	63	61
Totaal	39	3.429	91	86	72	116	107

3.4 Aanbod en behoefte dienstverlening

3.4.1 Huidig aanbod

Naast de diensten die denkbaar zijn in woon-werkgebieden wordt voor de ontwikkeling van Kanaalknoop Noord ook de relatie gezocht met de maak- en kennisindustrie die er op dit moment en/of in de toekomst gevestigd zal zijn. Voor het behoefteonderzoek is gekeken naar het gemiddelde aanbod in heel gemeente Nijmegen en heel Nederland, op basis van de database van Locatus. Daarnaast is gekeken naar de trends die spelen rondom diensten in woon-werkgebieden, naar beleid en naar de ambities rondom dienstverlening die er momenteel zijn voor Winkelsteeg.

- Momenteel loopt het aantal diensten per 1.000 inwoners in zowel gemeente Nijmegen als het verzorgingsgebied licht achter op het landelijk gemiddelde. In heel gemeente Nijmegen zijn er vooral weinig ambachten (o.a. uiterlijke verzorging en ‘maakberoepen’). Nijmegen kent daarentegen wel meer particuliere dienstverleners (o.a. makelaardij en autowasserij)
- Het aanbod in het verzorgingsgebied van Kanaalknoop Noord loopt achter in alle branches, maar met name in de particuliere en financiële diensten (o.a. banken en hypotheekadviseurs).
- Als gekeken wordt naar de typen ambacht in het verzorgingsgebied van Kanaalknoop Noord komen er geen typen naar voren die opval-

lend veel aanwezig zijn. Dit wijst erop dat het gebied enkel in kwantitatieve zin relatief veel ambachten heeft per 1.000 inwoners in vergelijking met de hele gemeente.

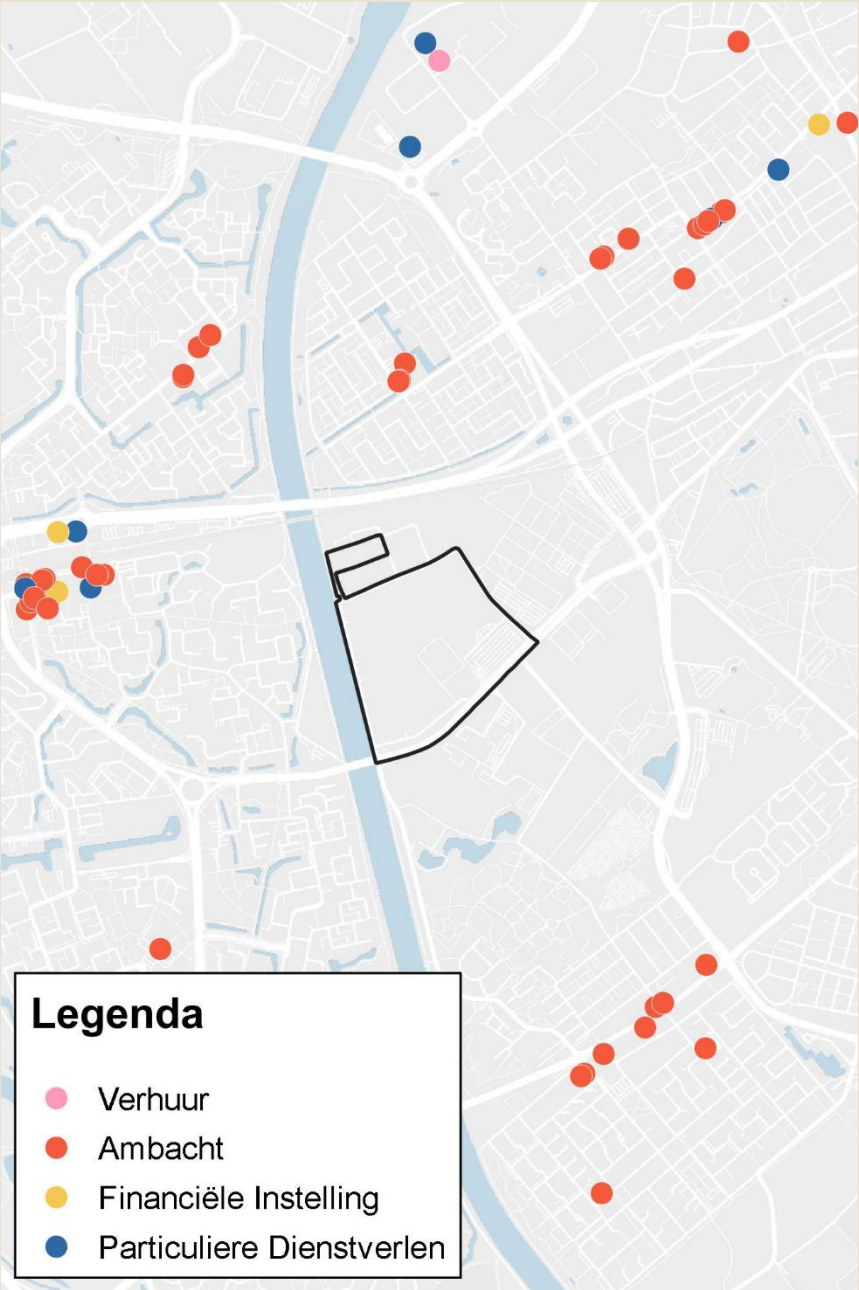
- In en rondom Kanaalknoop Noord zijn de diensten vooral geclusterd in of nabij de wijkcentra. In Kanaalknoop Noord zelf zijn momenteel geen diensten gevestigd.

3.4.2 Behoefte dienstverlening en services

- Als het aantal diensten per 1.000 inwoners in Kanaalknoop Noord afgezet wordt tegen het toekomstige inwonertal loopt het aanbod nog altijd wat achter op het landelijk gemiddelde en het Nijmeegse gemiddelde. Dit duidt erop dat met de ontwikkeling van Kanaalknoop Noord meer behoefte ontstaat aan diensten.
- Bovendien is de dienstverlenende sector één van de uitgangspunten voor de economische activiteiten in Kanaalknoop Noord. De behoefte aan diensten ontstaat dus niet alleen door het huidige tekort en de toekomstige extra behoefte op basis van het inwonertal, maar komt ook vanuit de gewenste profilering van het gebied.
- Naast de denkbare diensten die in woonwijken voorkomen (zoals een kapper, dieren trimsalon en fietsenmaker) zal in Kanaalknoop Noord de relatie worden gezocht met de ‘health’ en ‘tech’ sector, en de maakindustrie.

Tabel 14: Aanbod dienstverlening in het verzorgingsgebied t.o.v. Nijmegen en Nederland, met doorkijk 2035 (Locatus, 2023).

Branche	Verzorgingsgebied huidig (37.825 inw.)			Verzorgingsgebied 2035 (Kanaalknoop Noord) (42.137 inw.)	Verzorgingsgebied 2035 (Winkelsteeg volledig) (48.262 inw.)	Gemeente Nijmegen huidig (182.657 inw.)	Nederland huidig (17.815.508 inw.)
	Aantal zaken	WVO	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.
Ambacht	33	1.684	45	40	35	55	63
Financiële instellingen	2	70	2	2	1	9	10
Particuliere dienstverlening	4	145	4	3	3	33	30
Verhuur	0	0	0	0	0	3	4
Totaal	39	1.899	50	45	39	101	107



Figuur 19: Aanbod diensten Kanaalknoop Noord

3.5 Aanbod en behoefte Cultuur & Ontspanning

3.5.1 Huidig aanbod

Kanaalknoop Noord wordt een volledig gebied waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd (cultuur en ontspanning) wordt. In dit onderdeel wordt gekeken hoe het huidige aanbod cultuur en ontspanning in het verzorgingsgebied van Kanaalknoop Noord zich verhoudt tot de gemeente Nijmegen en Nederland.

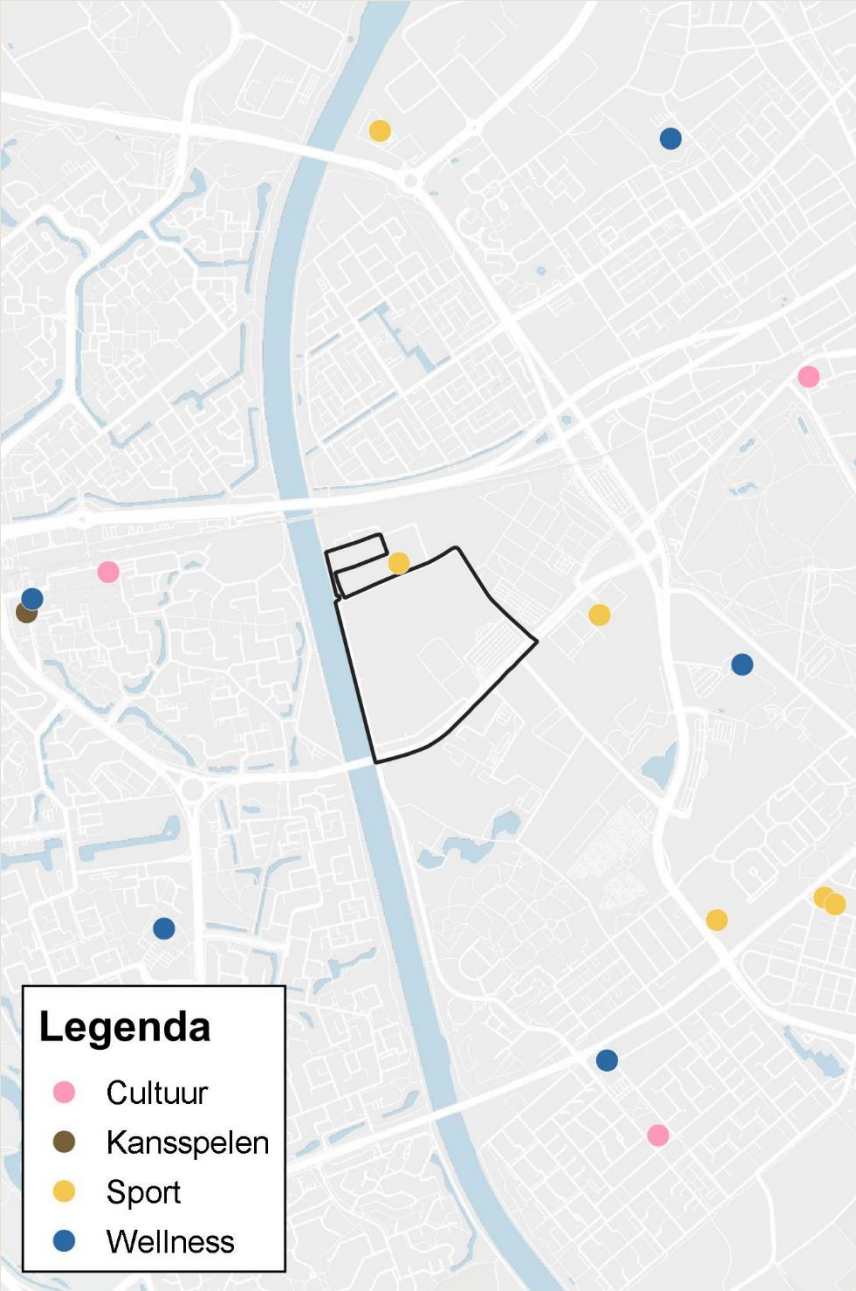
- Over het algemeen loopt het aantal m² wvo cultuur en ontspanning per 1.000 inwoners in Nijmegen wat achter op het Nederlands gemiddelde. De Branche Kansspelen (o.a. casino en Amusementshal) is de enige branche die sterk boven het landelijk gemiddelde staat. Dit is echter geen raar beeld, aangezien dit soort voorzieningen zich vooral in steden vestigt.
- Het verzorgingsgebied kent meer cultuur & ontspanning per 1.000 inwoners dan de gemeente Nijmegen (141 m² wvo per 1.000 inwoners tegenover 140 m² per 1.000 inwoners). Met name kent het verzor-

gingsgebied meer ‘Kansspelen en ‘Wellness’ (o.a. sauna en zwembad). De laatste branche is zelfs meer vertegenwoordigd dan het landelijke gemiddelde. (o.a. Sanidome)

- De branche ‘Sport’ (o.a. Fitness en Trampolinepark) is minder sterk vertegenwoordigd dan het Nijmeegse gemiddelde en het landelijke gemiddelde. Er bevinden zich met name een aantal fitness voorzieningen in het verzorgingsgebied. (Sportspalace, Basic Fit, Sanasport).
- Langs de grens van Kanaalknoop Noord bevindt zich één sportvoorziening. De overige cultuur en ontspanningen voorzieningen bevinden zich relatief ver weg van het Kanaalknoop Noord.

Tabel 15: Aanbod cultuur en ontspanning in het verzorgingsgebied t.o.v. Nijmegen en Nederland, met doorkijk 2035 (Locatus, 2023).

	Verzorgingsgebied huidig (37.825 inw.)			Verzorgingsgebied 2035 (Kanaalknoop Noord) (42.137 inw.)	Verzorgingsgebied 2035 (Winkelsteeg volledig) (48.262 inw.)	Gemeente Nijmegen huidig (182.657 inw.)	Nederland huidig (17.815.508 inw.)
Branche	Aantal zaken	WVO	WVO/1000 inw.	WVO/1000 inw.	WVO/1000 inw.	WVO/1000 inw.	WVO/1000 inw.
Cultuur	2	1.347	36	32	28	38	50
Recreatie	-	-	-	-	-	7	19
Kansspelen	1	1.625	43	39	34	24	8
Sport	4	1.800	48	43	37	60	91
Wellness	4	549	15	13	11	10	9
Cultuur & Ontspanning Ov.	-	-	-	-	-	1	1
Totaal	11	5.321	141	126	110	140	179



3.5.2 Behoeftte cultuur en ontspanning

- Met oog op de toekomst en de eventuele bevolkingsgroei in het verzorgingsgebied van Kanaalknoop Noord is het wenselijk om meer ‘Sport’ voorzieningen te realiseren. Hierbij zal eerder gekeken moeten worden naar meer diversiteit, bijvoorbeeld een bowlingbaan, fitness of een andere sport gerelateerde voorzieningen. Het sport aanbod rondom Kanaalknoop Noord bestaat bijna alleen maar uit fitness. Daarnaast bestaat ca. 86% van het sport aanbod (wvo) in Nijmegen uit fitness. Dit ligt echter nog onder het Nederlandse gemiddelde van 90% (wvo). Bovendien blijkt uit levensstijlprofielen data van Whize dat de beoogde/waarschijnlijke inwoners van Kanaalknoop Noord relatief geïnteresseerder zijn in fitness dan andere levensstijlprofielen. Het toevoegen van een kwalitatief goede fitnessvoorziening kan daarmee wenselijk zijn.
- Het aanbod ‘Cultuur’ (o.a. galerie en Theater) is in vergelijking met het Nederlandse en Nijmeegse gemiddelde minder sterk aanwezig. Met oog op de toekomstige bevolkingsgroei van het gebied is het wenselijk om enkele cultuurvoorzieningen toe te voegen aan het gebied. Hierbij kan gedacht worden aan een lokaal open podium of een galerie.
- In het plangebied is de branche ‘Recreatie’ niet aanwezig (o.a. bioscoop en lasergame). Ook doet het Nijmeegse gemiddelde onder voor het Nederlandse gemiddelde. Hiermee liggen er kansen voor het ontwikkelen van een recreatievoorziening. Hierbij kan gedacht worden aan een bioscoop of een (laser)gamehal.
- De branche ‘Welness’ is al zeer sterk vertegenwoordigd in het gebied. Het aantal m² per 1.000 inwoners is al hoger dan het Nijmeegse en het Nederlandse gemiddelde, ook met oog op de toekomst.

3.6 Leegstand

Beperkte leegstand indicatie voor goed functioneren

De leegstand op basis van Locatus bestaat uit alle verkooppunten die in gebruik zijn geweest als winkel, horeca, leisure of andere commerciële diensten maar waar momenteel geen actieve functie aanwezig is. De Locatus leegstand is daardoor breder dan uitsluitend de winkelleegstand.

- De leegstand in de gemeente Nijmegen bedraagt 92 panden met een totale omvang van circa 12.646 m² wvo. Dit komt neer op een leegstandspercentage van circa 4,7% op basis van het aantal verkooppunten en 3,7% op basis van het totale winkelvloeroppervlak. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van respectievelijk 6% (vkp) en 5,3% (wvo).
- Het merendeel van het leegstaande vastgoed bevindt zich in het centrum van Nijmegen. De leegstand in het centrum betreft 64 panden met een totale omvang van circa 7.205 m² wvo. Dit komt neer op een leegstandspercentage van 7,2% op basis van het aantal verkooppunten en 5,3% van het totale winkelvloeroppervlak in het centrum. In aantal verkooppunten is de leegstand iets hoger dan het landelijk gemiddelde, wat te verklaren doordat hier vooral recreatief winkelaanbod is gevestigd en juist deze sector onder druk staat. De leegstand op basis van het winkelvloeroppervlak is met 5,9% gelijk aan het landelijk gemiddelde.

Leegstand in het verzorgingsgebied

- Met circa 7,1% van het aantal verkooppunten en 5,8% van het totale winkelvloeroppervlak is de leegstand in het verzorgingsgebied hoger dan in de overige winkelgebieden.
- Verreweg de meeste leegstand bevindt zich in winkelcentrum Dukenburg. 16 van de 19 leegstaande panden in het verzorgingsgebied zijn te vinden in winkelcentrum Dukenburg. Aangezien in dit centrum ook veel niet-dagelijks aanbod zit geeft dit een indicatie van een beperkt draagvlak voor deze branche in het verzorgingsgebied. Daarentegen

heeft dit mogelijk ook te maken met de plannen die er zijn voor het winkelgebied om deze op te knappen en om er mogelijk circa 2.000 woningen te realiseren. Mogelijk wachten ondernemers om zich te vestigen tot na deze ontwikkelingen.²⁴

- Behalve in Dukenburg staan er in het verzorgingsgebied nog drie panden leeg. Deze drie panden hebben een gezamenlijke omvang van 1.123 m² wvo. Een leegstaand pand is gelegen op de woonboulevard, één pand is gelegen in wijkcentrum De Notenhout en het andere pand is gelegen in buurtcentrum Malvert (zie figuur).

Betekenis leegstand voor Winkelsteeg

- De relatief hoge leegstandspercentages in Dukenburg geven een indicatie van een beperkte ontwikkelruimte voor niet-dagelijkse detailhandel in het verzorgingsgebied.
- De winkelvloeroppervlakken van het leegstaande vastgoed in de wijk- en buurtcentra in het verzorgingsgebied geven de indicatie dat relatief klein vastgoed minder courant is. Dit ligt ook in lijn met de trend van schaalvergroting in de detailhandel.



²⁴ <https://www.gelderlander.nl/nijmegen/snelle-opknop-winkelcentrum-dukenburg-ondanks-flink-hogere-kosten-a522b9aa/>

3.7 Trends en ontwikkelingen

De detailhandelssector is zeer dynamisch en volop in beweging. De coronacrisis heeft de dynamiek op veel punten alleen maar vergroot. Onderstaand zijn de voornaamste trends en ontwikkelingen uiteengezet voor de-
tailhandel, horeca en consumentverzorgende dienstverlening.

3.7.1 Dagelijkse sector

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 weer gestaag toe. Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 en 2021 was hier zelfs sprake van een beperkte krimp (als gevolg van Corona).
- Het aantal online bestedingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven.
- De opkomst van online heeft de fysieke winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere winkelketens zijn failliet gegaan. Hoewel de leegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. verzaadiging horeca). De verwachting is dat het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen (en daarmee de leegstand) de komende tijd sterk zal toenemen, mede als gevolg van de coronacrisis. Dit geldt echter niet voor niet op supermarkten.

Behoefte in perspectief

- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde bieden (service, kwaliteit, beleving) en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).



Figuur 20: Belangrijkste trends in boodschappen doen.

- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Consumenten doen echter in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt gebleken. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn tijdens de crisis alleen maar toegenomen (online en offline). Dit had deels te maken met hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen tijdens de crisis zijn verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.

Kansen voor dorps-, wijk- en buurtcentra

- Wijk- en buurtcentra hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en in het verlengde daarvan frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid.
- Het perspectief voor niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels en doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in dorps-, wijk- en buurtcentra neemt af. Tegelijkertijd kan een goede boodschappenbasis met moderne supermarkten ertoe bijdragen dat bestaand niet-dagelijks aanbod tot op zekere hoogte in stand wordt gehouden.

Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (<1.000 m² vwo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² vwo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² vwo is toegenomen.

- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort). Complementaire segmenten / formules dragen bovendien bij aan de keuze-mogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn. Ze blijven groeien in omvang. Een grotere maatvoering is nodig om toekomstbestendig te blijven. Goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- Supermarkten zijn veruit de belangrijkste publiekstrekkers. Ze zijn op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en).
- Voorwaarde is dat supermarkten in de centra liggen om combinatiebezoek te bevorderen. Tegelijkertijd zien we dat, juist door specifieke pand- en locatie-eigenschappen, supermarkten soms lastig of niet inpasbaar zijn in diezelfde centra.

3.7.2 Horeca en leisure

- Voor de horeca geldt dat de behoefte onverminderd toeneemt. Horeca is niet meer weg te denken uit het straatbeeld en onze maatschappij. Nederland heeft zich in ontwikkeld tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen. We trekken er steeds vaker op uit en bijzondere ('instagrammable') horecaconcepten scoren hoog, met name bij jongere doelgroepen. Ook in werkgebieden speelt horeca een steeds belangrijker rol als werk- en ontmoetingsplek. Dit heeft een vlucht genomen sinds de coronacrisis, waarbij thuiswerken en flexibel werken de norm werd.
- Het bestaansrecht van centrumgebieden op buurt- en wijkniveau wordt juist gevormd door de foodbeleving, waar de horeca een belangrijke rol in speelt. Supermarkten of foodmarkten vervullen echter

steeds meer rol in deze trend, waardoor ook de supermarkt een horecafunctie krijgt en traditionele horeca, zoals cafés en restaurants minder zichtbaar worden.

- Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat nog steeds voldoende groeiperspectief. Tegelijkertijd is er in veel regio's 'teveel van hetzelfde': horecazaken met onvoldoende eigenheid/uniciteit, marketing, een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze. Voor dergelijke zaken is nauwelijks toekomstperspectief meer of ontbreken overnamekandidaten.
- Nieuwe horecazaken worden groter: vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, wat met name voor zaken buiten de hoofdcentra (met doorgaans hoge huurlasten) kansen biedt.
- Goede horeca is ook essentieel voor een sterke gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleevingswaarde. Omdat horecazaken vaak beeldbepalend zijn voor gebieden, worden zij soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'place making'.

3.7.3 Consumentgerichte dienstverlening

- Vanuit de trend van blurring is er een steeds minder duidelijk onderscheid tussen winkels, horeca en ook dienstverlening. De verwachting is dat dergelijke nieuwe concepten in de toekomst steeds vaker gaan voorkomen. Ook in combinatie met bijvoorbeeld (flex)werkplekconcepten en vergaderruimten. Het businessmodel van ondernemers in dit type concepten is niet gericht op één doelgroep en één afzetkanaal, maar zowel op consumenten als bedrijven en zowel op verkoop via 'de balie' (fysiek) als online.
- Binnen de consumentgerichte dienstverlening is een verschuiving waar te nemen naar online, waardoor het aandeel aan (traditionele) 'financiële en particuliere' dienstverlening (zoals makelaars, reis- en uit-

zendbureaus, banken, financieel intermediairs, etc.) afneemt. Daartegenover staat een toename van het aandeel aan ‘persoonlijke’ dienstverlening, gericht op persoonlijke verzorging, gezondheid, sport en zorg. Dit onder invloed van een toenemende focus op het uiterlijk, gezond eten en leven, en in de zorg een verschuiving van behandeling naar preventie.

- Voor de toekomst is de verwachting dat het aspect ‘gemak’ nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.
- De ambachtelijke bedrijvigheid en vakmanschap neemt toe. Dit komt doordat producten met een verhaal in trek zijn, maar ook vanwege de toenemende behoefte aan duurzame producten. Voor consumentgerichte dienstverlening betekent dit een toenemende behoefte aan diensten zoals kleermakers en meubelmakers, maar ook meer belangstelling voor cursussen om dit zelf te doen.

Bijlage 4 - Maatschappelijke voorzieningen

4 Maatschappelijke voorzieningen

4.1 Verzorgingsgebied

Maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg, cultuur, sport en vrije tijd, ver- groten naast winkels en horeca het voorzieningenniveau en de leefbaar- heid in de wijk. Gemiddeld bevinden maatschappelijke voorzieningen zich op korte afstand van inwoners, zoals: huisartsenpraktijk 1,0 km, apotheek 1,2 km, kinderdagverblijf 0,6 km, buitenschoolse opvang 0,7 km, basison- derwijs 0,7 km. Ook in de gemeente Nijmegen is dit het geval, veel maat- schappelijke voorzieningen liggen zelfs op gemiddeld kortere afstand van inwoners dan het landelijk gemiddelde. Dit komt met name door de stede- lijkheid van Nijmegen.

Voor de maatschappelijke voorzieningen wordt het verzorgingsgebied af- gebakend als het plangebied Winkelsteeg. In dit gebied komen ca 10.400 inwoners te wonen (zie toelichting in hoofdstuk 2). De omliggende buurten worden gerekend tot het secundaire verzorgingsgebied. Deze buurten be- schikken in de huidige situatie over eigen zorgvoorzieningenaanbod, maar zullen in de toekomst wellicht ook gebruik maken van de voorzieningen in Winkelsteeg. Vooropgesteld staat dat de beoogde maatschappelijke voor- zieningen in Winkelsteeg met name een functie hebben voor de eigen be- volking.

4.2 Trends en ontwikkelingen

4.2.1 Toenemende zorgvraag

- Zorg en ondersteuning zal vaker dichtbij of aan huis verleend worden. Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe. De

doelgroep 65+ heeft van nature al meer zorg nodig dan andere leef- tijdsgroepen. De zorgvraag wordt hierdoor nog groter. In de regio Gel- derland-Zuid doet deze trend zich ook voor. De grijze druk geeft de verhouding weer tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar weer. De grijze druk loopt in de periode 2020 tot 2040 op van 31,4 naar 48²⁵. Veel mensen willen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten zoals zij gewend zijn.

- Het aantal mensen met één of meer aandoeningen in Nederland stijgt. In 2030 is het aantal mensen met één of meer aandoeningen in Ne- derland gestegen met 11,7%. Het gaat om circa 9.507.756 mensen. In de regio Gelderland-Zuid loopt de stijging op tot 12,4%. Het gaat hier om 304.812 mensen. Circa de helft van het aantal mensen in de regio. Dit onderschrijft nogmaals de stijgende zorgvraag in deze regio.
- Mensen met een lager inkomen hebben ook een hogere zorgvraag²⁶. In de regio Gelderland-Zuid is te zien dat het aantal mensen dat in het laagste kwintiel valt net iets hoger is dan het landelijk gemiddelde. In Nederland valt 20% van de huishoudens in het laagste kwintiel, in de regio Gelderland–Zuid is dat 22%. De gemeente Nijmegen is een van de grootste gemeenten in de regio Gelderland-Zuid. In de gemeente Nijmegen valt 34% van de huishoudens in het eerste kwintiel.

4.2.2 Clustering in gezondheidscentra en schaalvergroting

- In algemene zin neemt de behoefte aan zorg- en gezondheidsvoorzie- ningen toe. Ook de vraag naar medisch-specialisten neemt toe, waar- bij het aanbod (de behandeling) verschuift van het ziekenhuis naar zelfstandig behandelcentrum (zbc), focuskliniek of het eerstelijnscent- rum. Bovendien is er sprake van een trend van clustering in ‘gezond- heidscentra’ en schaalvergroting.
- Naast de huisarts, tandarts en fysiotherapie kunnen ook andere eer- stelijnszorg en medische dienstverleners in een gezondheidscentrum

geclusterd worden. Denk aan o.a. orthodontie, logopedie, psycholo- gische zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie, diëtist of een thuiszorgvestiging.

- Binnen de zorg is er als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer behoefte aan functiemenging en clusterontwikkeling. Een combinatie tussen zorg en wonen, zorg en wellness (massage, pedicure, huidver- zorging, schoonheidsspecialist) of zorg en hotelfaciliteiten komt steeds vaker voor. Net als in de reguliere zorg is er ook in dit segment aan ‘zorgdiensten’ sprake van clustering en specialisatie. Deze functies zijn dus zeer passend in combinatie met reguliere of meer specialisti- sche zorgverlening.

4.2.3 Huisarts²⁷

- Het aantal werknemers in de huisartsenpraktijk wordt steeds uitgebrei- der, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Huisartsen maken in toenemende mate gebruik van een praktijkmanager en praktijkonder- steuners. Dit zorgt voor een aanpassing van de praktijk in indeling en omvang.

4.2.4 Tandarts²⁸

- Het aantal tandartspraktijken dat onderdeel is van een keten neemt de laatste jaren fors toe. In 2020 was circa 10% van de tandartspraktijken aangesloten bij een keten. Ketens hebben gemiddeld een hogere om- zet, wat het voor praktijken aantrekkelijk maakt zich aan te sluiten. Niet alleen tandartsen zelf investeren in deze soort samenwerking, ook externe investeerders ontdekken de sector.
- Door schaalvergroting worden steeds meer taken gedelegeerd naar mondhygiënistes of preventieassistenten hierdoor kan er efficiënter gewerkt worden door tandartsen zelf.

25 Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (2021), Bevolkingsontwikkelingen.
26 Sterre ten Houte de Lange (13-11-2020) De huisartsenpost twee keer vaker bezocht door mensen met een lage SES (Sociaal economische status)
27 ABN AMRO (2022) Huisarts Trends
28 ABN AMRO (2021) Mondzorg Cijfers & Trends

- Deze efficiëntere methoden zijn ook nodig gezien het capaciteitstekort onder tandartsen. Per jaar treden er circa 210 tandartsen toe op de arbeidsmarkt, maar aan de andere kant gaan er 300 met pensioen. In krimpgebieden neemt het aantal tandartsen nog sneller af.
- Om het tekort op te vangen neemt de instroom van buitenlandse tandartsen toe. In 2019 zijn 74 buitenlandse tandartsen geregistreerd, in 2020 is dit toegenomen tot 136. De vraag is in hoeverre deze trend zich voorzet, aangezien de voordelige fiscale regeling voor buitenlandse tandartsen op termijn verdwijnt.

4.2.5 Fysiotherapie²⁹

- Net als bij andere vormen van eerstelijnszorg is er binnen fysiopraktijken sprake van schaalvergroting. Grote fysiopraktijken werken samen of maken onderdeel uit van een gezondheidscentrum.
- Daarnaast wordt ketenzorg steeds populairder. Hierbij zijn verschillende schakels van zorgverlening op elkaar afgestemd, waardoor er beter voldaan kan worden aan de behoefte van de patiënt. Betere samenwerking tussen experts zorgt voor snellere, betere en betaalbare zorg. Voorbeelden van experts in de ketenzorg zijn huisartsen, psychologen, diëtisten en fysiotherapeuten.
- Fysiopraktijken zijn op zoek naar alternatieve verdienmodellen binnen de praktijk. Voorbeelden hiervan zijn fitnessmogelijkheden, revalidatiezorg en trajecten gericht op vitaliteit en een gezonde leefstijl.

4.2.6 Apotheek

- Apothekers zijn aan het digitaliseren en innoveren om de continuïteit van de farmaceutische zorg te waarborgen. Bezorg- en herhaalservice worden verder ontwikkeld om het voor de klanten makkelijker te maken en wachtrijen te verminderen.
- Bedrijven in de farmacie gaan samenwerkingen aan met online platformen. Zo zijn eigen merkproducten van Etos verkrijgbaar via bol.com en heeft Amazon plannen om als online apotheek te gaan functioneren. Door het groeiende online aanbod is de verwachting dat de behoefte naar fysieke apothekers in de toekomst afneemt.³⁰

4.2.7 Primair onderwijs

- Vanwege de afnemende geboorteaantallen blijft de komende jaren het aantal leerlingen landelijk gezien dalen. Tegelijkertijd is er in sommige stedelijke gebieden juist sprake van groei. Dit betekent dat scholen in krimpgebieden moeite hebben om een volwaardig onderwijsaanbod te verzorgen terwijl in enkele grote steden er juist scholen bij komen, omdat het leerlingenaantal daar door binnenlandse migratie toeneemt. Daarnaast groeit het aantal leerlingen dat een persoonlijke aanpak nodig heeft. Mede daardoor is het aantal fte in het primair onderwijs de laatste jaren gegroeid.³¹
- Scholen krijgen er, naast hun primaire taak van het zorg dragen voor een brede persoonlijke en maatschappelijke ontwikkeling van leerlingen, steeds meer taken en verantwoordelijkheden bij. Bijvoorbeeld op het gebied van onderwijshuisvesting en passend onderwijs.³²

- Vooral het bieden van passend onderwijs wordt steeds belangrijker. Scholen dienen zorg te dragen voor uitdagend en toekomstgericht onderwijs dat inspeelt op de talenten en leerbehoeften van alle individuele leerlingen. Ook ouders verwachten steeds meer maatwerk in het primair onderwijs. Ze gaan zich daarin steeds meer gedragen als consument.³³
- Vanaf het basisonderwijs wordt ingezet op het aanleren van vaardigheden die nodig zijn in de huidige en toekomstige maatschappij (21st century skills³⁴). De schoolomgeving ondersteunt idealiter de doorontwikkeling van het onderwijs in termen van werkvormen en bijv. ICT-vaardigheden³⁵.
- Steeds vaker worden ruimten in het schoolgebouw gedeeld en afgestemd tussen partijen om tot een betere ruimtebezetting te komen. Scholen dienen verder te kijken dan hun eigen belang en de samenwerking te zoeken met partners binnen en buiten het onderwijs. Datzelfde geldt voor andere maatschappelijke voorzieningen, die voor de invulling van hun behoefte juist bij schoolgebouwen terecht kunnen (o.a. kinderopvang/BSO).

4.2.8 Kinderopvang/BSO

- Er gaan steeds meer kinderen naar de opvang door stijgende arbeidsparticipatie van ouders en verhoging van de kinderopvangtoeslag. Kinderen gaan daarnaast ook meer uren naar de opvang.³⁶
- Er zijn circa 3.600 kinderopvangorganisaties actief in Nederland, waarvan een groot deel kleinschalig. Kleine organisaties sluiten vaak

29 ABN AMRO (2022) Fysiotherapeut trends

30 Apotheekpartners (2020) trends in de farmacie

31 Inspectie van het onderwijs (2020). Staat van het onderwijs 2020.

32 Rabobank (2019). Cijfers en trends: onderwijs.

33 Ouders & Onderwijs (2017). Staat van de Ouder 2017.

34 Creatief en kritisch denken, probleem oplossen, ICT- en informatievaardigheden, computational thinking, mediawijsheid, communicatie, samenwerken, sociale/culturele vaardigheden en zelfregulering (bron: Kennisnet/SLO).

35 Rabobank (april 2019), Cijfers en trends: Onderwijs en Vernieuwonderwijs.nl (1 juli 2019) De Onderwijstrends voor 2019 en 2020.

36 Kwartaalrapportage Kinderopvang, Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, juli 2020.

goed aan bij de wensen van veel ouders. Daarnaast is er een toene-
mend aanbod van (integrale) kindcentra. Opvang en onderwijs werken
hierin nauw samen, vaak in één gebouw.³⁷

- Ook is er steeds meer aandacht voor duurzaamheid en gezondheid. Dit uit zich in aandacht voor voldoende buiten spelen en sporten, duurzaam speelgoed, eten en afvalscheiding. Er ontstaan steeds meer gespecialiseerde kinderdagverblijven die zich hierop richten. Op lange termijn verwacht de Rabobank dat ondernemingen die zich onderscheiden groei kunnen realiseren. Ze doen dit door een duidelijke propositie gericht op de lokale situatie te kiezen, een goed managementsysteem, flexibele kostenbasis, flexibel inspringen op wensen van ouderen en kwalitatief goed personeel vasthouden.³⁸

4.2.9 Sport: bewegen, ontspannen en gezond blijven

- Sport is een belangrijke vrijetijdsfunctie; mensen hechten in toene-
mende mate aan een gezond en actief leefpatroon. De behoefte groeit
en wordt gestimuleerd door de overheid als onderdeel van een ge-
zonde levensstijl (beweging, zorgpreventie, tegengaan obesitas).
Sport is bovendien een manier om uiting te geven aan de eigen identi-
teit en lifestyle en verschaft (nieuwe) sociale contacten.
- Mensen willen meer keuzevrijheid in hun sportbeoefening. Leefstijlen
worden veelzijdiger en huishoudens kleiner. Deelname aan breedte-
sport neemt af, maar sporten individueel of in los-vast groepsverband
(wielrennen) is in opmars. Ook onder oudere leeftijdsgroepen neemt
sportbeoefening sterk toe.

- Bijna de helft van de vrijetijdsactiviteiten (vooral in verenigingsver-
band) vindt plaats in de woongemeente³⁹.
- Sporters veranderen van verenigingslid in kritische consumenten, die
‘waar voor hun geld’ willen. Dit vereist een andere benadering door
sportclubs en -accommodaties. Er is een tendens tot vercommerciali-
sering van sportaanbod: van gemeentelijk gefinancierd aanbod/vereni-
gingen naar private aanbieders. Ook mengvormen (bijv. zwembad met
fitness) komen veelvuldig voor.
- De voortschrijdende digitalisering leidt in de sportsector tot bijzondere
toepassingen als e-learning, digitale communicatie en sportbeoefening
binnenshuis. Voorbeelden: online trainingsprogramma’s, delen van
sportprestaties (Strava), zoeken sportpartners, online interactieve
fietstraining (Tacx), etc. Deze ontwikkeling voert waarschijnlijk nog
veel verder.

4.3 Behoefte

Hierna is voor verschillende maatschappelijke voorzieningen (zorg, primair
onderwijs, kinderopvang/BSO en sport) een inschatting gemaakt van de
behoefte in het plangebied Winkelsteeg. Dit is een resultaat van de ver-
wachte vraag en het bestaande aanbod.

4.3.1 Eerstelijnszorg

Huisarts

- Binnen het plangebied Winkelsteeg zijn op dit moment geen huisart-
sen aanwezig. Binnen een straal van ca. 3 km bevinden zich nog 10
huisartsenpraktijken met circa 42 huisartsen.⁴⁰
- De gemiddelde afstand in de buurt Goffert (onderdeel van het plange-
bied) tot een huisartsenpraktijk is 1,6 km. Dat is relatief veel ten op-
zichte van het gemiddelde in de gemeente Nijmegen (0,8 km). Dit is
een indicatie dat er behoefte is aan uitbreiding van het aanbod in het
plangebied.
- De capaciteit aan regulier gevestigde huisartsen is goed verspreid
over het land. De gemiddelde huisartsendichtheid is 4,4 fte huisarts
per 10.000 inwoners.⁴¹ Bij 10.400 inwoners (toekomstig inwonertal in
Winkelsteeg) betekent dit behoefte aan ca. 4,6 fte huisarts.
- Het gemiddeld aantal patiënten per normpraktijk is 2.095. De norm-
praktijk is het aantal ingeschreven patiënten per fulltime werkende
huisarts-eigenaar.⁴² Dat betekent een aanvullende behoefte van ca. 5
fte huisarts voor 10.400 inwoners.
- Op basis van deze methodiek blijkt dat er een behoefte is van ca. 4,6
tot 5 fte huisartsen in het plangebied. Een huisarts heeft wat betreft to-
tale ruimte bij benadering nodig: 140 m2 per normpraktijk (2.095 pati-
enten).⁴³ Bij 4,6 tot 5 fte betekent dat ca. 644 - 700 m2.

37 Rabobank, Cijfers en trends, Kinderopvang, laatste update maart 2020.
38 Rabobank, Cijfers en trends, Kinderopvang, laatste update maart 2020.
39 CBS (2020). Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd.
40 <https://www.kiesuwhuisarts.nl/>
41 <https://www.nivel.nl/sites/default/files/pdf/Cijfers-uit-de-registratie-huisartsen-2017.pdf>
42 <https://www.lhv.nl/opkomen-voor-uw-belangen/feiten-en-cijfers-huisartsenzorg/>
43 <https://zorgenstelsel.nl/vergoeding-huisvestingskosten-in-zorgtarieven-eerste-lijn-is-te-laag/>

Tandarts

- Binnen een straal van 3 km van het plangebied bevinden zich 12 tandartsen.⁴⁴
- In 2020 had de regio Gelderland Centraal 6,4 tandartsen per 10.000 inwoners. Naar verhouding tellen de KNMT-regio's Amsterdam-Haarlem e.o., Gelderland Centraal en Utrecht Polderland de meeste tandartsen per 10.000 inwoners. De verklaring kan worden gezocht in het feit dat Amsterdam en Nijmegen opleidingsplaatsen zijn (Utrecht was dat in het verleden) en dat veel tandartsen na hun afstuderen in de betreffende regio aan het werk gaan.⁴⁵
- Uitgaande van het gemiddelde van 6,4 tandartsen per 10.000 inwoners is er in het plangebied een aanvullende behoefte aan 6,7 tandartsen. In de tabel wordt het gemiddelde oppervlak van een tandartspraktijk per type praktijk aangegeven. In Nederland betreft 32% een praktijk met één tandartspraktijkhouder. Circa 59% betreft een samenwerkingspraktijk, waarvan minimaal 1 praktijkhouder ook tandarts is. De overige 9% zijn ketenpraktijken waarbij de praktijkhouder geen tandarts is.⁴⁶

Fysiotherapie

- Binnen een straal van 3 km van het plangebied bevinden zich 56 fysio's.⁴⁷
- In Nederland zijn circa 34.500 fysiotherapeuten verdeeld over 9.820 praktijken. In 65% van de praktijken is er één persoon werkzaam in de praktijk. Het gemiddelde aantal fysiotherapeuten per praktijk is 3,5.⁴⁸
- In de regio GGD Gelderland-Zuid heeft 26% van de bewoners jaarlijks contact met fysio- of oefentherapeut (periode 2017-2019).⁴⁹

Tabel 16: Oppervlakte praktijkruimte tandarts

Type praktijk	Oppervlakte (m²)
Eén praktijkhouder	134
Eén praktijkhouder + één of meer tandartsmedewerkers	188
Twee of meer praktijkhouders	149
Twee of meer praktijkhouders + één of meer tandartsmedewerkers	280
Ketenpraktijken, praktijkhouder is zelf geen tandarts	239
Gemiddeld	200

- Het gemiddeld aantal inwoners per fte fysiotherapeut bedraagt 1.000.⁵⁰ Dat betekent dat in het plangebied aanvullend behoefte is aan ca. 10,4 fte fysiotherapeut.

Apotheek

- Binnen het plangebied zijn geen apotheken aanwezig, maar wel vlak naast het plangebied in het Canisius Wilhelmina Ziekenhuis en in de wijkcentra De Notenhout en Hatert. In Goffert is de gemiddelde afstand tot de dichtstbijzijnde apotheek 1,2 km. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in de gemeente Nijmegen (1,2 km).
- Begin 2022 waren er in Nederland 1.996 apotheken, wat neerkomt op ca. 8.800 inwoners per apotheek.⁵¹ Op basis van de verwachte bevolkingsontwikkeling in het plangebied is daarmee naar verwachting behoefte aan toevoeging van ca. 1 nieuwe apotheek.

4.3.2 Primair onderwijs

Ontwikkeling aantal basisschoolleerlingen

De in totaliteit redelijk stabiele groep leerlingen zorgt toch voor veel dynamiek in de ruim 40 Nijmeegse basisscholen. Verschuiving van de bevolking speelt daarbij een belangrijke rol: in 2000 woonde rond de 300 basisschoolkinderen in Noord, in 2022 zijn dat er bijna 3.200. Dat betekent dat de groep basisschoolkinderen ten zuiden van de Waal met een vergelijkbaar aantal is afgenomen.

Op de kaart is de ontwikkeling in de laatste 5 jaar te zien:⁵²

- In 14 wijken, in verschillende delen van de stad, is het aantal basisschoolkinderen met meer dan 5% afgenomen. Ook in Oosterhout, de oudste wijk in de Waalsprong, is de terugloop van het aantal basisschoolkinderen het sterkst: 25% afname in 5 jaar tijd. De golfbeweging in nieuwbouwwijken (eerste een sterke groei, daarna een sterke afname) is vaak heftig.
- De groep basisschoolkinderen in Lent is de afgelopen 5 jaar absoluut en relatief gezien sterk gegroeid (met ruim een derde, 500 kinderen), gevolg van de grote bouwproductie in recente jaren. Sinds 2017 zijn ook in de wijk Ressen (Grote Boel/Groot Oosterhout) de eerste kinderen komen wonen. Vanwege de grote toename van leerlingen in Noord zijn er de afgelopen jaren meerdere scholen geopend (de Verwondering, de Uitdaging, de Verbinding, de Boomgaard).
- Ook in 7 wijken ten zuiden van de Waal is er sprake geweest van toename van het aantal basisschoolkinderen. In absolute cijfers gaat het dan vaak om een beperkt aantal kinderen, tot maximaal enkele tiental-

44 <https://tandartsregister.nl/>
45 <https://www.vzinfo.nl/eerstelijnszorg/regionaal/tandartsenzorg#:~:text=Gemiddeld%20voor%20heel%20Nederland%20is,5%2C5%20per%2010.000%20inwoners>
46 KNMT (2020). Typen tandartspraktijken in Nederland
47 <https://defysiotherapeut.com/zoek-fysiotherapeut/>
48 Koninklijk Nederlands Genootschap voor Fysiotherapie (2021). Fysiofacts.
49 <https://www.vzinfo.nl/eerstelijnszorg/regionaal/paramedische-zorg>
50 <https://fyzzio.nl/assets/Productgroep-paginas/spier-pees-specialist/Rabobank-cijfers-en-trends-fysiotherapie-2016.pdf>
51 SFK, Data en feiten 2022.
52 Stads- en wijkmonitor 2022 via <https://swm2022-nijmegen.pcportal.nl/p53227/kerncijfers>

len. De grootste toename was te zien in Biezen (nieuwbouw Waalfront) waar het aantal basisschoolkinderen met 80 is gegroeid. In Wolfskuil groeide het aantal basisschoolkinderen met ongeveer 70.

- 7 scholen zijn meer dan 20% in leerlingaantal gedaald. Deels (bijvoorbeeld Muze, Oversteek, Meiboom) gaat de afname van het aantal leerlingen samen met afname van het aantal basisschoolkinderen in de wijk. Maar daarnaast is vaak daling in belangstelling mede de veroorzaker van krimp.
- Bij 4 scholen is het leerlingaantal meer dan een kwart gestegen. Dat kan het gevolg zijn van het stijgen van het aantal kinderen in de omgeving, het sluiten van een naburige school, maar ook van een toename van de doelgroep of belangstelling.

Toename basisschoolleerlingen Winkelsteeg

- Volgens de Demografische Verkenning 2021 is tot 2035 een lichte toename van het aantal basisscholieren in Nijmegen als geheel, van 5-10%. Daarbij zal er ook veel variatie binnen de stad optreden. Er wordt groei verwacht in wijken met veel nieuwbouw: met name Res-sen/Groot Oosterhout en Lent, maar ook Biezen (Waalfront). In andere wijken zal er sprake zijn van terugloop (Oosterhout, Lindenholt, Oost, Midden waaronder Goffert) of stabilisatie.⁵³
- In Winkelsteeg worden ca. 6.500 woningen gerealiseerd, wat resul-teert in ca. 10.400 inwoners. De bevolkingssamenstelling in de ge-meente Nijmegen is als volgt 0-4 jaar: 5%, 5-9 jaar: 4%, 10-14 jaar: 5%. Projecteren we deze percentages op het beoogde inwonertal dan betekent dit dat er in Winkelsteeg ca. 1.450 kinderen komen te wonen, waarvan ca. 940 schoolgaande kinderen. De stichtingsnorm voor een

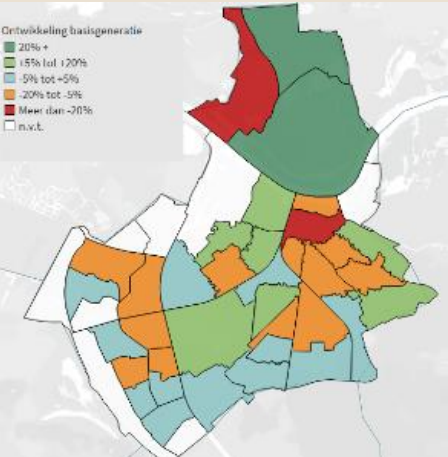
basisschool in Nijmegen ligt op 300 leerlingen. Dat betekent dat er ex-tra behoefte ontstaat aan 1-2 basisscholen.

- Hierbij is het goed om te vermelden dat het gaat om een maximaal scenario. De focus in het woningbouwprogramma voor Winkelsteeg ligt immers op één- en tweepersoonshuishoudens, starters, studenten en senioren. Deze doelgroepen zullen over het algemeen minder vaak (thuiswonende) kinderen hebben (uitzonderingen daargelaten). In to-taal worden 443 rijwoningen in het koopsegment gerealiseerd, met name deze woningen zullen naar verwachting gezinnen aantrekken.

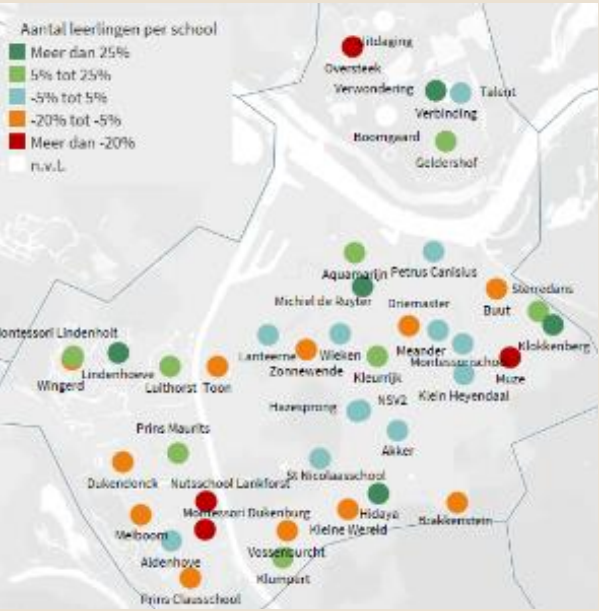
4.3.3 Kinderopvang/BSO

Kinderdagverblijf

- Binnen het plangebied zijn geen kinderdagverblijven aanwezig, binnen een straal van 3 kilometer zijn er 39 kinderdagverblijven.⁵⁴
- Het uitgangspunt is dat in Winkelsteeg ca. 1.450 kinderen zullen wo-nen waarvan ca. 520* in de leeftijdscategorie van 0 tot en met 3 jaar (op basis van de huidige bevolkingssamenstelling). Bijna driekwart van de 0-3 jarigen in Nijmegen maakt gebruik van een opvangvoorzie-ning.⁵⁵ Dit betekent dat het in Winkelsteeg gaat om ca. 390 kinderen.
- Gemiddeld genomen heeft elke kinderopvang 30,6 ‘kindplekken’, waarvan elke kindplek gevuld kan worden met gemiddeld 1,9 kin-deren. Dit betekent dat een gemiddelde kinderdagverblijf plek heeft voor ongeveer 58 kinderen. Dit betekent dat er behoefte is aan de rea-lisatie van ca. 6-7 kinderdagverblijven in Winkelsteeg. Per kind(plaats) is circa 4-5 m² bvo binnenspeelruimte wenselijk (minimum is 3,5 m² bvo). Daarvan uitgaande is er ruimte voor in totaal 1.560 tot 1.950 m² bvo ten behoeve van 6-7 locaties.



Figuur 21: Ontwikkeling aantal basisschoolleerlingen per wijk 2017-2022



Figuur 22: Ontwikkeling aantal basisschoolleerlingen per school 2017-2022

53 Stads- en wijkmonitor 2022 via <https://swm2022-nijmegen.pcportal.nl/p53227/kerncijfers>
54 <https://www.landelijkregisterkinderopvang.nl/pp/#/>
55 Stads- en wijkmonitor 2022 <https://swm2022-nijmegen.pcportal.nl/p53227/kerncijfers>

- Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat de daadwerkelijke behoefte aan kinderdagverblijf sterk afhangt van de mate waarin er gezinnen komen wonen in het gebied. Er wordt in Winkelsteeg sterk ingezet op appartementen en één- en tweepersoonshuishoudens, waardoor het aantal kinderen naar verwachting beperkt zal zijn. De cijfers hier gepresenteerd moeten daarom worden opgevat als een maximum scenario.

Buitenschoolse opvang (BSO)

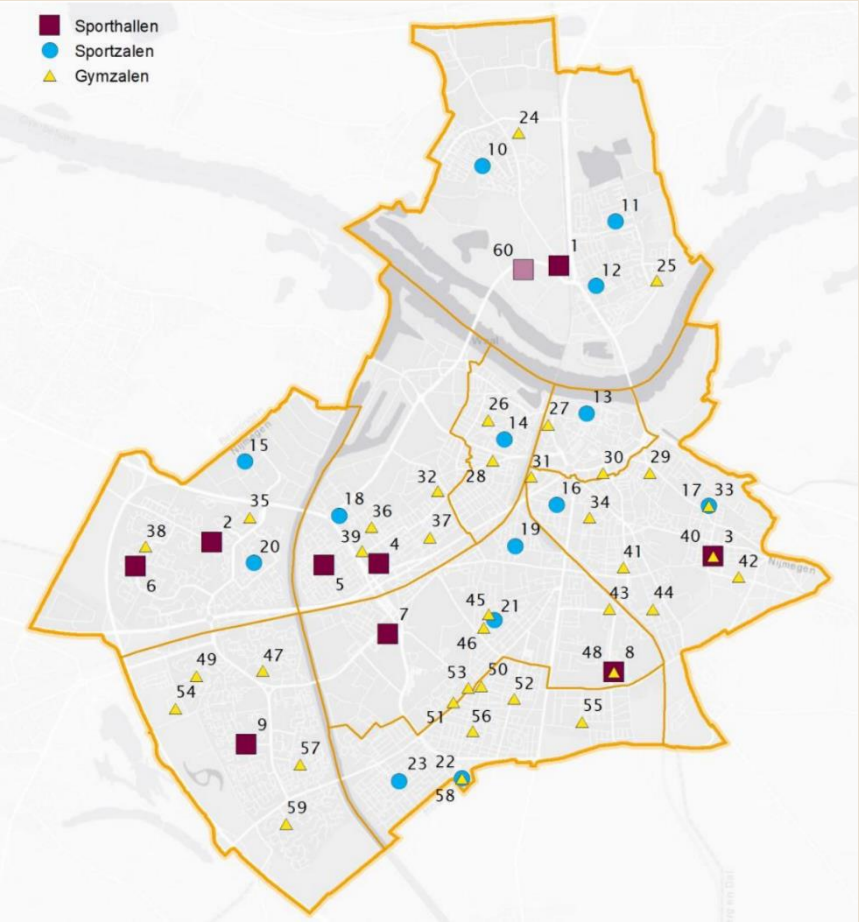
- Binnen het plangebied zijn geen BSO-locaties aanwezig. Binnen een straal van 3 kilometer zijn er 38 BSO-locaties.
- Van de Nijmeegse kinderen tussen de 4 en 12 jaar bezoekt 45% 1 of meerdere dagen de BSO.⁵⁶ Voor Winkelsteeg komt dit neer op ongeveer 420 kinderen (940 x 45%). Gemiddeld biedt elke buitenschoolse opvang plek voor 53 kinderen, wat dus betekent dat de beoogde woningbouw goed is voor ca. acht* nieuwe buitenschoolse opvang.
- Uitgaande van 4 – 5 m² per kind gaat het om een ruimtebehoefte van 1.680 tot 2.100 m² bvo ten behoeve van vier BSO-locaties.

4.3.4 Sport

Ontwikkelingen sport in Nijmegen⁵⁷

- 28% van de volwassenen in Nijmegen sport bij een sportschool.
- Het percentage volwassen Nijmegenaren dat buiten verenigingen en sportscholen om aan sport doet is gestegen van 61% in 2019 naar 69% in 2021. Het gaat daarbij vooral om alleen of met z’n tweeën sporten.
- 69% van de volwassen Nijmegenaren is tevreden over het sport- en beweegaanbod in de buurt; 8% is er niet tevreden over. In Nijmegen-Noord is de tevredenheid lager. De tevredenheid is relatief laag in Nijmegen-Noord, en ook in Nijmegen Oud-West en Dukenburg.

- Op dit moment telt de gemeente Nijmegen 45 gymzalen, 12 sporthallen en 14 sportzalen. 20 gymzalen, 7 sporthallen en 10 sportzalen zijn eigendom van de gemeente. Gymzalen hebben een beperktere omvang ten opzichte van sporthallen en sportzalen. Bij de laatste meting voor de Sportverenigingsmonitor in 2020 gaven drie binnensportverenigingen aan dat ze voor de gewenste tijdstippen geen zalen kunnen huren en dat dit een belangrijk knelpunt voor hun vereniging is. Eerder bij onderzoek in 2017 gaven ook een aantal sportgroepen aan dat ze moeite hadden om op geschikte tijdstippen een zaal te huren.
- De sportlocaties zijn geografisch goed verdeeld over de gemeente. Het aantal gymzalen in het projectgebied Winkelsteeg is echter beperkt.
- Het Mullier Instituut heeft eveneens onderzoek gedaan naar de verhouding sportvoorzieningen per 25.000 inwoners op basis van de Database SportAanbod. Hieruit blijkt dat Nijmegen in vergelijking met landelijke cijfers relatief veel sportzalen heeft en weinig gymzalen. Per 25.000 inwoners telt de gemeente 1,5 sporthal, 2 sportzalen en 6,3 gymzalen. Voor vergelijkbare gemeenten zijn de cijfers als volgt: per 25.000 inwoners 1,5 sporthal, 1 sportzalen en 7,8 gymzalen.
- Het rapport stelt verder dat tot aan 2035 behoefte is aan maximaal 12 sporthallen. Het huidige aanbod van 12 sporthallen kan voldoen aan deze toekomstige behoefte.
- Voor de buitensport heeft de gemeente 15 sportparken. Aan de meting voor de Sportverenigingsmonitor 2020 hebben 15 buitensportverenigingen meegedaan, die velden van de gemeente huren. Acht daarvan, waaronder zes voetbalverenigingen met meer dan 500 leden, geven aan dat de gehuurde velden maximaal benut worden en dat ze behoefte hebben aan een extra veld. Vier van die acht verenigingen (vier voetbalverenigingen) geven aan dat dit een belangrijk knelpunt voor de vereniging is.



Figuur 23: Aanbod binnensportruimte Nijmegen. Bron: Mullier Instituut (2020).

Sport in Winkelsteeg⁵⁸

- In het gebied Winkelsteeg bevinden zich verschillende sportclubs zoals langs het kanaal SV Hatert, beachvolleybal vereniging Aiolos en kanovereniging de Batavier. Aan de Nieuwe Dukenburgseweg ligt de

⁵⁶ Stads- en wijkmonitor 2022 <https://swm2022-nijmegen.pcportal.nl/p53227/kerncijfers>

⁵⁷ Stads- en wijkmonitor 2022 <https://swm2022-nijmegen.pcportal.nl/p53227/kerncijfers>

⁵⁸ Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035.

- Jan Massinkhal, een van de grootste binnensportvoorzieningen in Nijmegen. Daarnaast zijn er diverse commerciële sportscholen, maar die worden niet gerekend tot de maatschappelijke voorzieningen.
- Sport en bewegen zijn van groot belang voor een vitaal Winkelsteeg. Zo komen er onder andere (sport- en speel)routes, een sportplek en sociale knooppunten in de buitenruimte.
 - Om de voorzieningen laagdrempelig te maken komt overal in het gebied op 5 tot 10 minuten loopafstand een sport- en/of speelvoorziening.
 - Door het gebied komt een beweegroute van 5 kilometer lang.
 - Om ruimte te bieden aan de sportfuncties die op wijkniveau functioneren is binnen het gebied gezocht naar een plek voor een compact sportcomplex met multifunctionele (kunstgras)velden voor gebruik door sportverenigingen, onderwijs, buurt en ook de omliggende bedrijven. Naast de velden bestaat het totale sportcomplex uit de benodigde aanvullende faciliteiten/infrastructuur zoals een clubhuis, kleedkamers en parkeerplaatsen.
 - Winkelsteeg is tevens de beoogde locatie voor een nieuw **binnen-zwembad**.

Behoefte sportvoorzieningen

Om de behoefte aan sport (binnen- en buitenruimte) te bepalen hanteren we referentiewaarden die voor de gemeenten Amsterdam en Rotterdam gelden. De gemeente Nijmegen heeft zelf geen referentiewaarden beschikbaar, maar de normen voor Amsterdam en Rotterdam geven een indicatie van de behoefte.

Binnensport

- De referentienormen Amsterdam⁵⁹ benoemen in een centrum stedelijk gebied een behoefte van 0,1 m² (bvo) binnensport per woning. In Winkelsteeg betekent dat bij ca. 6.500 woningen een extra behoefte van 650 m² bvo voor een sporthal.
- De referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen Rotterdam⁶⁰ gaan uit van 3.000 m² bvo per 25.000 inwoners. Bij ca. 10.400 inwoners in Winkelsteeg betekent dat een behoefte van 1.248 m² bvo voor een sporthal.

Buitensport en spelen/sporten in de openbare ruimte

- De referentienormen Amsterdam benoemen in een centrum stedelijk gebied een behoefte aan buitensport (veldoppervlak) van 2 m² per woning. In Winkelsteeg betekent dat bij ca. 6.500 woningen een behoefte van 13.000 m² voor buitensport.
- De referentienormen Amsterdam benoemen in een centrum stedelijk gebied een behoefte van 1 speelplek (150 m²) per 300 woningen, 1 speelveld (1.000 m²) per 1.000 woningen en 1 m² sport in de openbare ruimte per woning. Vertalen we dit naar Winkelsteeg (6.500 woningen) dan betekent dit een behoefte van ca. 22 speelplekken (3.250

m² terrein), ca. 6-7 speelvelden (6.500 m² terrein) en 6.500 m² sport in de openbare ruimte.

- De referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen Rotterdam gaan uit van een behoefte van 11.600 m² bvo sportterrein per 4.000 inwoners. Bij 10.400 inwoners in Winkelsteeg betekent dat een behoefte van 30.160 m² bvo voor sportterrein. Dit is vergelijkbaar met de optelsom van de behoefte aan 1) buitensport en 2) spelen/sporten in de openbare ruimte op basis van de Amsterdamse referentienormen (zie vorige bullets).

4.3.5 Leegstand maatschappelijk vastgoed

De relatief lage leegstandspercentages van maatschappelijke voorzieningen laten zien dat er in Nijmegen sprake is van een gezonde leegstand:

- Kijkend naar de leegstand van maatschappelijke voorzieningen komt naar voren dat er relatief weinig maatschappelijke panden in (Arnhem-)Nijmegen leeg staan.
- In 2022 stond 4% van het maatschappelijk vastgoed in Nijmegen leeg. Dit ligt 1 procentpunt boven het provinciale percentage van 3%. Van dit leegstaande vastgoed stond in de gemeente Nijmegen circa 74%

Tabel 17: Leegstand maatschappelijke voorzieningen in Nijmegen, Gelderland en Nederland⁶¹.

Soort vastgoed	Nijmegen	Gelderland	Nederland
Maatschappelijk vastgoed	3%	3%	5%
Gezondheid	3% (Arnhem-Nijmegen)	3%	4%
Sport	4% (Arnhem-Nijmegen)	3%	4%
Onderwijs	1% (Arnhem-Nijmegen)	2%	3%
Gemiddeld	2,8%	2,8%	4%

⁵⁹ Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Gemeente Amsterdam, 9 januari 2018, definitieve versie 02.
⁶⁰ Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen 2021. Gemeente Rotterdam.
⁶¹ CBS (2021) Landelijke monitor leegstand.

ook leeg in het jaar ervoor. Eveneens ligt dit iets hoger dan het provinciaal gemiddelde van 69%.

- Van het leegstaand sportvastgoed zijn geen cijfers bekend voor gemeente Nijmegen, maar wel voor regio Arnhem/Nijmegen en provincie Gelderland. In de regio stond in 2021 circa 4% leeg, wat iets hoger ligt dan het provinciale leegstandspercentage van 3%. Van deze leegstaande panden stond in regio Arnhem/Nijmegen circa 64% ook leeg in het jaar ervoor. Dit ligt iets onder het provinciale percentage van 66%.
- In heel Nederland stond 70% van alle vier de soorten maatschappelijke voorzieningen die nu leegstaan ook leeg in het jaar ervoor. Dit aandeel lag in provincie Gelderland iets lager (gemiddeld 65%) en in de gemeente Nijmegen met gemiddeld 69% ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde⁶².

⁶² Voor gemeente Nijmegen waren geen percentages bekend over onderwijsvastgoed dat het jaar ervoor ook leeg stond.

Bijlage 5 - Beleidskaders

5 Beleidskaders

5.1 Algemeen

Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld, 2018)

In de Omgevingsvisie Gelderland ‘Gaaf Gelderland’ (in werking getreden 1 maart 2019) wordt richting gegeven aan wat de wensen zijn en wat er moet worden ontwikkeld aan de hand van de provinciale ambities op het gebied van energietransitie; klimaatadaptatie; circulaire economie; biodiversiteit; bereikbaarheid; vestigingsklimaat; woon- en leefomgeving.

Op het gebied van **wonen**, wordt er vanuit de provinciale omgevingsvisie het volgende gesteld:

- Een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën en specifieke doelgroepen staat voorop. De ambitie is dat Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag.
- Daarnaast wil de provincie een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; zo versterkt de provincie Gelderland de economische kracht en kwaliteit van het leven in Gelderland: nu en in de toekomst.

Op het gebied van **voorzieningen** stelt de provincie Gelderland dat er wordt gestreefd naar een efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag. Zo is het busvervoer in 2030 zonder uitstoot en wordt ingezet op dat 35% van de totale verplaatsingen met de fiets gedaan worden. Daarnaast wordt er gesteld dat bij ‘goed wonen’, goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur van belang is. Aantrekkelijke sportvoorzieningen zijn hierbij één van de factoren die bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (nieuwe) inwoners.

Op het gebied van **Health en hightech** (de kennisindustrie en techniek) stelt de provincie dat er wordt gewerkt naar een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten en omvormen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties heeft daarbij de voorkeur. De sterke economie, met topkwaliteiten in de Food- Health- Energy- en Techsector moet worden gekoesterd.

Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)

Op 1 februari 2022 is de geconsolideerde Omgevingsverordening vastgesteld door de provincie Gelderland. Het moederplan is vastgesteld door de Provinciale Staten op 24 september 2014.

- Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde woonagenda.
- Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan toch mogelijk worden gemaakt onder de volgende voorwaarden:
 - a. Er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
 - b. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid.
 - c. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.

De Regionale woonagenda’s stellen in ieder geval de provinciale doelstellingen ten doel:

- het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
- de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
- het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

Voor werklocaties (bedrijventerreinen of locatie voor een kantoor of voor perifere detailhandel) wordt in de Omgevingsverordening gesteld dat de juiste bedrijven op de juiste plek gevestigd moeten worden. Hierbij geldt dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor de evenwichtige toedeling op lokaal niveau. Voor een goed vestigingsklimaat wordt per regio gewerkt aan een divers aanbod van verschillende type werklocaties. Waar de opgave er om vraagt, worden hierover in regionaal verband afspraken gemaakt in het “Regionaal programma werklocaties”. Bij het formuleren van randvoorwaarden voor nieuwe initiatieven worden in ieder geval de volgende elementen opgenomen:

- Bedrijven die gemengd kunnen worden met andere functies, kunnen een plek krijgen in stedelijke gebieden met gemengde milieus buiten bedrijventerreinen of op bedrijventerreinen waar dit passend is (denk aan binnensteden, gemengde werklocaties);
- Een bedrijf moet qua aard en schaal passen bij de omgevingskwaliteiten van de locatie;
- Een integrale afweging bij de locatiekeuze: er wordt waar nodig gevraagd om op regionaal niveau integraal te zoeken naar de beste locaties. Dus niet alleen vanuit bedrijfs perspectief, maar rekening houdend met de omgevingskwaliteiten en andere ruimteclaims zoals woningbouw, energietransitie, klimaatadaptatie. Zeker bij de locatiekeuze en vormgeving van grotere terreinen en clusters is dit van belang;

Op het gebied van detailhandel stelt de Omgevingsverordening dat:

- Een bestemmingsplan maakt detailhandel op een perifere locatie (een locatie buiten een winkelcentrum) alleen mogelijk als dit past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties.
- Als een ontwikkeling niet past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie detailhandel op een perifere locatie toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

- Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.
- Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Regionale Agenda / Gebiedsagenda Arnhem-Nijmegen (2022)

De gebiedsagenda Arnhem-Nijmegen is opgesteld door de 18 gemeenten in de Groene Metropoolregio, in samenwerking met The Economic Board en de provincie Gelderland. Het idee van de agenda is om waarde toe te voegen aan de regio met een integrale aanpak en een triple helix-samenwerking met de overheid, bedrijfsleven, onderwijs en onderzoek. Hiervoor zijn onder andere de volgende gezamenlijke ambities opgesteld:

- Topregio in health, high tech en energy;
- Dé circulaire topregio;
- Ontspannen groeiregio.

Om dit te bereiken zijn 5 opgaves opgesteld voor de komende 5 jaar:

- Verbonden regio: We bieden duurzame oplossingen voor een robuust en veilig wegennet, betrouwbaar spoor, (H)OV voor iedereen en een aantrekkelijk fietsnetwerk;
- Productieve regio: Het innovatief vermogen en de positie van bedrijven is versterkt, de productiviteit van bedrijven toegenomen. Werkgelegenheid is gestegen. We gaan voor het beter op elkaar afgestemd krijgen van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, zodat we nu en naar de toekomst beschikken over het juiste gekwalificeerde personeel;
- Circulaire regio: We ontwikkelen slagkracht om zuiniger en slimmer om te gaan met grondstoffen en producten. Daarmee maken we onze regio toekomstbestendig en versterken we onze positie als circulaire topregio met internationale zichtbaarheid;
- Ontspannen regio: We zetten in op duurzaam toerisme en recreatie, complete en diverse voorzieningen in centra, een sterke culturele infrastructuur en versterking van natuur, landschap en cultureel erfgoed;
- Groene groei regio: We regisseren samen de groei in de regio. Zo behouden we de balans tussen stedelijke ontwikkeling, het natuurlijke

landschap en de ontspannen leefkwaliteit.

Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 (2020)

In de Omgevingsvisie Nijmegen ‘Stad in Beweging’ (vastgesteld op 28 oktober 2020) wordt beschreven hoe de stad er voor staat en welke uitgangspunten er gelden voor het gebruik van de ruimte in 2040. De Omgevingsvisie is een integrale visie op de fysieke leefomgeving en brengt aparte visies en kaderstellende beleidsnota’s samen in een document. Er wordt ingegaan op vier opgaven:

- Economisch veerkrachtige stad;
- Sociale en gezonde stad;
- Aantrekkelijke stad;
- Duurzame stad;

Ten behoeve van deze opgaven zijn acht ruimtelijke keuzes gemaakt:

- Compacte dynamische stad;
- Toekomstbestendige wijken;
- Groene, gezonde stad;
- Duurzame mobiliteit;
- Energieopgave;
- Groter centrumgebied;
- Sterke campussen;
- We omarmen het kanaal.

De nadruk van de gemeente ligt de komende jaren op:

- Een groter centrumgebied: het stationsgebied en de gebieden rondom de Waal;
- Kanaalzone, inclusief Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost, Hatert en Winkelsteeg
- Campussen: werklocaties Novio Tech Campus en Heyendaal.

Op het gebied van **wonen** stelt de gemeente dat Nijmegen een inclusieve stad moet zijn, waarin iedereen een plek kan vinden om te wonen en te leven. Daarom zet de gemeente zich in op:

- Het behoud en het versterken van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en betaalbaarheid voor de laagste inkomens;
- Het bevorderen van gemengde wijken met een mix van verschillende woningtypen en woonvormen. Hiervoor moet goed worden gekeken waar welke woontypen nodig zijn. In de komende jaren verschuift voor nieuwbouw het accent van eengezinswoningen naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, starters, middeninkomens en studenten. Daarnaast wordt er ook gefocust op het huisvesten van ouderen;
- In de wijken moeten een aantrekkelijke en groene buitenruimte worden gerealiseerd die uitnodigt om te ontmoeten en spelen. Voorbeelden hiervan zijn woningen in een hofje;
- Het bouwen van ca. 10.000 woningen tot 2030. Tussen 2030 en 2040 worden nog eens minimaal 5.000 woningen beoogd;
- Stedelijke verdichting met hoogbouw rondom openbaar vervoerknooppunten. Op deze locaties wordt gewerkt naar verdichting van wonen, werken, onderwijs en dienstverlening. De nadruk komt te liggen op fiets- en OV-gebruik;

Op het gebied van **voorzieningen** stelt de gemeente dat:

- In goed gemixte wijken horen passende, goed bereikbare en toegankelijke voorzieningen en werken met een fijnmazig net voor buurt- en wijkwinkelcentra;
- Er wordt ruimte gecreëerd voor functiemening op werklocaties en in de wijken. Dit zal ook bijdragen aan de banencreatie in verschillende lagen in de nabijheid van kwetsbare wijken;
- De bestaande OV-structuur wordt gebruikt als de ruggengraat voor de stad en de regio waarlangs verstedelijking wordt geconcentreerd. Plekken rondom de stations, zoals Goffert, zijn de meest multimodale plekken. Het zijn aantrekkelijke bestemmingen waar mensen graag werken, verblijven, afspreken en wonen.

Voor **voorzieningen**, zoals winkels, horeca, cultuur, is het doel om in te zetten op het versterken van de vrijetijdseconomie en op ruimte om flex- en ontmoetingsplekken voor de creatieve en informele sector in gemengde sectoren.

Enkele belangrijke ambities ten aanzien van **sport** benoemd in de omgevingsvisie zijn:

- De gemeente wil er voor zorgen dat de omgeving actief bewegen (wandelen, fietsen, spelen, sporten) stimuleert.
- De gemeente zet in op mogelijkheden dicht bij huis om te wandelen, te spelen en te sporten.

Op het gebied van **Health en hightech** (de kennisindustrie en techniek) wordt gesteld dat:

- Er nieuwe locaties moeten worden ontwikkeld en bestaande locaties moeten worden herstructureerd, geïntensifieerd of getransformeerd voor een goed vestigingsklimaat;
- Er wordt geïnvesteerd in de uitstraling, kwaliteit en groei van de campussen, omdat deze de plek is voor innovatie en nieuwe bedrijvigheid in de Health en Hightech. Er worden functies, zoals wonen, toegevoegd aan de campussen om dit te bereiken;
- Daarnaast behoren campussen tot de grootste werklocaties van de stad die met elkaar en met de binnenstad verbonden zijn, zoals functioneel als organisatorisch. De gemeente wilt deze verbindingen versterken met o.a. betere OV en fietsverbindingen.

Ten slotte gaat de Omgevingsvisie ook in op **kleinschalige stadsdistributie of lichte industrie**, zoals consumentverzorgende dienstverlening, bouwnijverheid, maakindustrie of andere ambachten die passend zijn binnen een gemixt gebied. Rondom de Novio Tech Campus wordt gekeken naar herstructurering of revitalisering, intensivering en transformatie van ruimte om te kunnen voorzien in de vraag naar gemengd stedelijke milieus en bedrijvigheid.

5.2 Wonen

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Nijmegen valt binnen de woningmarktregio Arnhem Nijmegen.

Provincie Gelderland

Koers Ruimte voor goed wonen (2018)

Om goed wonen in Gelderland te waarborgen is er in hoofdlijnen uitgezet welke koers de provincie voor zich ziet. Deze koers richt zich op het uitbreiden van het aantal woningen. De bestaande woningvoorraad van 850.000 woningen wordt versterkt door de bouw van een kleine 100.000 nieuwe woningen. Hierbij wordt gefocust op duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid:

- Verduurzamen van woningen en locatiekeuze. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met groen en binnenstedelijke ruimte dient benut te worden.
- Het creëren van een goed vestigingsklimaat door een goede woonomgeving met voldoende woningen passend bij de behoefte van de mensen.
- Het creëren van een woonomgeving waar mensen zich verbonden voelen met zowel de omgeving als de voorzieningen. Daarbij genoeg betaalbare woningen realiseren die aansluiten bij de diversiteit van de Gelderse bevolking.

Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden en steeds meer alleenstaanden zoeken een woning. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 woningen worden gebouwd in de provincie Gelderland. De komende vijf jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen

versnellen. Daarvoor is het Actieplan Wonen opgesteld. Hierin staan drie doelstellingen centraal:

- versnelling van de woningbouw;
- meer betaalbare woningen (tot aan NHG grens van €325.000,-, met inzet op bouw van woningen onder de €250.000,-);
- meer flexibele woonvormen.

In verschillende acties realiseert provincie deze doelstellingen met de partners, waaronder:

- Vijftig bouwprojecten versnellen, in de gebieden met de hoogste woningmarktdruk: de regio's Arnhem-Nijmegen en FoodValley en de gemeenten Apeldoorn, Tiel, Culemborg, Geldermalsen, West-Betuwe, Harderwijk en Zaltbommel.
- Zachte plannen omzetten in harde plannen. De focus ligt op zachte plannen waarin massa gemaakt kan worden op plekken waar kwaliteit gewenst is.

Subregio Nijmegen e.o.

Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2017-2027 (2018)

De gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. stellen in de woonagenda goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners centraal. De woningvoorraad en woonomgeving moeten voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezigheid of bereikbare voorzieningen in de buurt op een bereikbare locatie. Hiervoor zijn op 4 thema's woonafspraken gemaakt:

- De bestaande woningmarkt is verouderd en de grote voorraad eengezinswoningen begint uit de pas te lopen met de vergrijzende bevolking. Er moet daarom gefocust worden op transformatie, renovatie en sloop/nieuwbouw (met name in de sociale huursector) en verduurzaming en aanpassing ten behoeve van langer thuis blijven wonen (met name in de particuliere sector).
- Er wordt gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 waarbij er ingespeeld wordt op vergrijzing en ontwikkelingen in wonen en zorg. Voor flexibiliteit wordt er gefocust op woningen met

een korte exploitatietermijn die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.

- Diverse woonmilieus worden beoogd, waar er op zoek wordt gegaan naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus.
- Gezien de opgelopen achterstand in de woningvoorraad wordt er gefocust op verantwoord versnellen.

Nieuwe woningbouwplannen in de regio moeten zoveel mogelijk bijdragen aan de vijf kwalitatieve uitgangspunten van de regio, namelijk:

1. Inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte (sociale woningbouw goedkoop, middeldure huur, levensloopbestendig, woningen voor kleine huishoudens);
2. Transformatie- en herstructureringsopgaven van overtollig of verouderd vastgoed;
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding;
4. Innovatieve en flexibele woonvormen en woonmilieus;
5. Versterking ruimtelijk-maatschappelijke kwaliteit (behoud van cultureel erfgoed, versterking van het openbaar groen of natuur en landschap in de bebouwde kom, bijzondere architectonische kwaliteit).

Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020)

De Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 is vastgesteld in 2018. De werkelijkheid van toen is sterk veranderd. Het woningtekort is sterk opgelopen, nieuwe thema's als het huisvesten van arbeidsmigranten, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang zijn urgenter geworden en de effecten van de coronacrisis zijn nog niet te overzien. Bovendien zijn er inmiddels nieuwe afspraken over de woonopgaven in de regio Arnhem Nijmegen, die vragen om een aanscherping van de opgaven en ambities op de diverse thema's op subregio niveau. Maar: de centrale ambitie van de woonagenda 2017-2027 blijft overeind.

Voortbordurend op de thema's uit de vorige woonagenda (2018), de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en de actualiteit pakt de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 de volgende thema's op:

- Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen.
 - In de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten in de subregio tot 2025 zorgen voor een planvoorraad van meer dan 15.000 woningen. Van 2025 tot 2030 is vervolgens nog plancapaciteit nodig voor 5.600 woningen. In totaal dus 20.500 woningen tot 2030. In de planningslijsten 2020 zijn voor de subregio Nijmegen e.o. tot 2030 woningbouwplannen opgenomen met een netto capaciteit (totale toevoeging minus sloop) van 21.400 woningen. De totale plancapaciteit lijkt daarmee voldoende groot tot 2030. De opgave is om de bekende plannen te versnellen.
 - De subregio zet in op een woningbouwprogramma van minimaal 50% betaalbaar (sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur). De gemeenten Nijmegen en Arnhem spreken af om minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit op stedelijk niveau te realiseren in de sociale huur. De gemeente Nijmegen spreekt af om 15% van de plancapaciteit op stedelijk niveau voor de realisatie van woningen in het (betaalbare) middenhuursegment (tot € 1.000) te reserveren.
 - Twee grotere en complexe gebiedsontwikkelingslocaties in Nijmegen zijn als strategisch kansrijk bestempeld voor het invullen van de geconstateerde woningbouwopgave van de regio op de middellange – en langere termijn namelijk 1) Stationsgebied/Binnenstad Nijmegen en 2) Kanaalzone Nijmegen. Over de verdere gebiedsontwikkeling op deze locaties zijn afspraken gemaakt.
- Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid. De regio stemt de woningprogrammering af op plannen in de bestaande voorraad.
- Duurzaam en toekomstbestendig bouwen. De gemeenten streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving.

- Huisvesting specifieke doelgroepen. In alle gemeenten van de subregio is sprake van vergrijzing en moet dus meer rekening worden gehouden met het toevoegen van woonvormen specifiek voor ouderen (levensloopgeschikt, geclusterd en verpleeghuiscapaciteit).

Gemeente Nijmegen

Samen werken aan wonen 2019-2023 (actualisatie 2020)

In deze samenwerkingsagenda leggen partijen de ambities en opgaven voor de komende periode vast. Daarmee krijgt de bijdrage aan het woonbeleid in Nijmegen meerjarig vorm en inhoud.

- Nijmegen heeft een uitbreidingsopgave van ca. 12.000 woningen tot 2027. Hierbij blijft de gemeente streven naar een aandeel van 20% goedkope huurwoningen van de corporaties in de sociale voorraad. De bestaande afspraak is om voor 2025 de sociale voorraad met 1.000 woningen te laten groeien.
- In 2030 streeft de gemeente naar een gebouwde omgeving die 75% energieneutraal is. Een belangrijke bijdrage wordt gemaakt door de bestaande woningvoorraad. Vanaf 2018 wordt in meerdere wijken een warmtetransitieplan gemaakt.
- Gezien de vergrijzing, ook al is Nijmegen een relatief jonge stad, zal de zorgvraag in de komende jaren flink toenemen. Dit leidt tot een toenemende vraag naar combinaties wonen en zorg. Partijen spreken hierom af dat nieuwbouw in principe levensloopgeschikt is.

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 “Mix op Maat” (2020)

Ondanks de relatief hoge bouwproductie is het woningtekort opgelopen en uit recente prognoses blijkt dat Nijmegen op korte én lange termijn door-groeit. Nijmegen zet in op:

- Doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast gericht inzetten op ouderen en mensen met een hulpvraag.

- Gezinnen en huishoudens met hoge inkomens zijn ook belangrijk voor de stad. Het aanbod voor deze doelgroepen is voor een groot deel al aanwezig in de stad en opgenomen in het woningbouwprogramma.
- Ruimte maken om de woonmogelijkheden van de prioritaire doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. Dit betekent minimaal 10.000 woningen toevoegen tot 2030. Om dit te realiseren vergroot Nijmegen de plancapaciteit naar 130% en past het programma aan op de prioritaire doelgroepen. Dit betekent meer appartementen, meer sociale en middeldure huur (respectievelijk 30% en 15% van de plancapaciteit), meer middeldure koop en meer woonruimte voor studenten.
- De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de wijken en werklocaties rondom het Maas-Waalkanaal, campus Heyendaal en rondom de OV-knooppunten.

5.3 Werken

Economische visie Nijmegen 2020-2025

Het belangrijkste doel van de economische visie is om binnen 10 jaar 10.000 banen te creëren op alle niveaus. Hierbij is innovatie een absolute noodzaak voor ondernemingen, vanwege de grotere veranderingen rondom technologie en digitalisering. Nijmegen is knooppunt van innovatie en wil dat blijven. Kansrijke sectoren hierbij zijn health en hightech, logistiek, en MKB / zakelijke dienstverlening. De gemeente heeft hierbij zes ‘actielijnen’:

- Innoveren: het stimuleren van vernieuwing door onder andere ondernemers en kennisinstellingen actief aan elkaar te koppelen.
- Excelleren: het ondernemend Nijmegen trots uitdragen door meer te investeren in R&D-faciliteiten, marketing en acquisitie.
- Circulair: het verbinden van duurzaamheid en ondernemerschap, door onder andere hergebruik van goederen te stimuleren.
- Ondernemerschap: het stimuleren van nieuwe en bestaande bedrijvigheid met voldoende en kwalitatief goede werklocaties, en helpen met

ondernemerschap met een OndernemersPunt voor starters, jongeren en andere doelgroepen.

- Human capital: het aanpakken van krapte op de arbeidsmarkt door het versterken van de samenwerking tussen overheid, onderwijs en ondernemers en samen te investeren in acties voor het aantrekken, opleiden en vasthouden van talent.
- Ecosysteem: het realiseren van een goed ‘ecosysteem’: kwalitatief goede werklocaties, waar gelijkgestemden, ondernemers en talenten elkaar kunnen vinden en waar bedrijven graag vestigen.

Regionaal programma werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024

Uitgangspunten van dit regionaal programma komen neer op het zorgen voor de juiste economische ontwikkeling op de juiste locatie en ruimte geven aan de ontwikkeling van lokale en regionale bedrijvigheid. Hieruit zijn de volgende uitgangspunten voortgekomen:

- Ruimte voor regionale en lokale initiatieven: ruimte op de meest optimale locatie voor ieder type bedrijvigheid.
- Balans tussen groei en leefkwaliteit, door samenwerking aan het behoud van de regionale identiteit, ontwikkeling van de regio in de topsectoren (o.a. health & hightech) en samenwerking aan de koers van de regio ten aanzien van klimaat, energie, economie en leefklimaat.

Volgens dit programma zijn de volgende ontwikkelingen wenselijk:

- Uitbreiding van bestaande bedrijven op bestaande bedrijventerreinen: indien er geen alternatieve locatie is, kan uitgebreid worden mits deze bedrijven gebonden zijn aan de locatie en er geen planologische bezwaren zijn.
- Inbreiding en transformatie: de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat bijdraagt aan een ruimtelijk gewenste situatie en rekening houdt met verduurzaming, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Nieuwe ontwikkelingen: als in bestaande bedrijventerreinen niet genoeg ruimte gevonden kan worden voor de ruimtebehoefte kunnen plannen voor nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld.

- De Novio Tech Campus heeft in de RPW 2021-2024, samen met het Engie-terrein, Innofase, IPKW een bijzondere status gekregen. Dat betekent dat ze buiten de kaders van de bedrijventerreinraming vallen.

5.4 Voorzieningen

Rijk

Landelijke Nota Gezondheidsbeleid 2020-2024

De vier gezondheidsvraagstukken uit de Landelijke Nota Gezondheidsbeleid 2020-2024 geven richting aan het lokale of regionale nota gezondheidsbeleid. De vraagstukken zijn:

1. Gezondheid in de sociale en fysieke leefomgeving;
2. Gezondheidsachterstanden verkleinen;
3. Druk op het dagelijks leven bij jongeren en jongvolwassenen;
4. Vitaal ouder worden.

Provincie Gelderland

Gelders Sportakkoord 2.0 (2021)

In het sportakkoord is de gezamenlijke droom dat iedereen in Gelderland kan bewegen en sporten, in de buurt en in verbinding met elkaar. Door de buitenruimte en goede sportaccommodaties optimaal te benutten en toekomstbestendig te maken kan jong en oud geïnspireerd worden om te gaan bewegen. Centrale thema's bij dit sportakkoord zijn:

- Inclusief sporten;
- Duurzame sportinfrastructuur;
- Vitale sport- en beweegaanbieders;
- Positieve sportcultuur;
- Een leven lang bewegen;
- Topsport inspireert.

Regio Gelderland-Zuid

Meerjarenstrategie 2020-2023, GGD Gelderland-Zuid

Gemeenten staan voor de uitdaging om goede zorg en maatschappelijke ondersteuning in samenhang te organiseren voor haar inwoners. Dit doen zij in een context van veranderende wetgeving, stijgende zorgkosten en

beperkte budgetten, toenemende vergrijzing, meer kwetsbare mensen en (complexe) zorg in de wijk en mondigere inwoners.

De meeste gemeenten hebben het momenteel financieel zwaar in het sociaal domein. Er is vanaf 2015 een aantal taken vanuit het Rijk aan de gemeenten overgedragen zonder voldoende budget. Hierdoor is kostenbeheersing van belang. Daarnaast bestaat er een steeds groter besef van het belang van preventie en een integrale aanpak voor een gezonde leefstijl en leefomgeving met aandacht voor onderliggende factoren, zoals armoede, werk en inkomen, en laaggeletterdheid. Ook staan vraagstukken rond zorg en sociale veiligheid steeds prominenter op de agenda.

De GGD is als gemeentelijke gezondheidsdienst van de 14 gemeenten in Gelderland-Zuid het gezicht van de publieke gezondheid in onze regio. De publieke gezondheidszorg richt zich op het bevorderen van gezond en vitaal leven van haar inwoners, het verminderen van risico's, het bieden van zorg en bescherming aan kwetsbare groepen. Deze taken sluiten aan bij de maatschappelijke opgave waar gemeenten voor staan. De GGD is van en voor de gemeenten. De GGD is regionaal georganiseerd en lokaal aanwezig en voert een breed palet van taken uit.

Gemeente Nijmegen

Horecanota Gastvrij Nijmegen (2007)

In de *horecanota* Gastvrij Nijmegen zijn beleidslijnen opgenomen voor de vestiging van nieuwe horeca:

- 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.
- In de woonwijken heeft horeca primair een verzorgende functie. Nieuwe horeca is toegestaan mits deze kleinschalig van aard is en aanvullend op het 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, mits het tegemoet komt aan de behoefte bij de nieuwe bewoners of zich richt op nieuwe doelgroepen.
- In de horecanota is een beleidslijn opgenomen om horeca op unieke locaties mogelijk te maken.

Gezondheidsagenda Nijmegen 2021-2024

In de gezondheidsagenda staat de ambitie centraal om gezondheidswinst te creëren voor alle Nijmegenaren. Dit vraagt om een integrale aanpak van verschillende programma's om daarmee alle doelgroepen aan te spreken. Hierbij gelden vier uitgangspunten:

1. *Brede benadering vanuit positieve gezondheid:* bij positieve gezondheid wordt gezondheid breder beschouwd: naast lichamelijke gezondheid ook mentale gezondheid, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks functioneren. Ze dragen allemaal bij aan de algehele gezondheid en verdienen dus allemaal aandacht.
2. *Iedereen doet mee:* niet iedereen heeft vanaf de geboorte gelijke kansen op gezondheid. Daarom wordt gestreefd naar brede inwonersparticipatie waarbij iedereen kan meedoen, waarbij oog is voor degenen die specifieke ondersteuning nodig hebben.
3. *Het goede voorbeeld geven:* de gemeente wil het goede voorbeeld geven door gezondheid en vitaliteit van mensen terug te laten komen in de sociale en ruimtelijke programma's. Deze dienen bij te dragen aan de gezondheidswinst, en moeten stimuleren om hieraan mee te doen.
4. *Preventiestructuren verder versterken en verbinden:* door wijkgericht te werken aan gezondheidsvraagstukken en initiatieven te stimuleren met bijvoorbeeld subsidies.

Een Nimweegs hart veur sport en bewegen! (vastgesteld, 2021)

Een leven lang met plezier sporten en bewegen voor iedere inwoner van Nijmegen, dat is het motto van de gemeente Nijmegen. In de Sport- en be-

weegnota 2022 beschrijft de gemeente Nijmegen de lange termijn beleidskaders voor sport en (sportief) bewegen in de stad. In de nota staat onder andere:

- Nijmegen is een inclusieve sport- en beweegstad.
- De hardware bestaat uit de totale (sport) infrastructuur die voor iedereen toegankelijk is. Dit betekent dat gestreefd wordt naar een fysieke basis die op orde is en dit vanuit de gemeente gefaciliteerd wordt.
- De gemeente richt zich op kwalitatief goede en toegankelijke binnensportaccommodaties met een focus op spreiding, duurzaamheid, multifunctionaliteit en innovatie.

Bijlage 6 - Afbakening sectoren analyse werken

Afbakening Stadsdistributie

SBI	Omschrijving
52109	Opslag in distributiecentra, overige opslag (niet in tanks)
5221	Dienstverlening voor vervoer over land
53201	Post zonder universele dienstverplichting
53202	Koeriers
5621	Eventcatering
8292	Pakken, sorteren e.d. in loon
86925	Ambulancediensten en centrale posten
96013	Wassalons en -verzendinginrichtingen

Afbakening Light Industry

SBI	Omschrijving
1391	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen
1392	Vervaardiging van geconfectioneerde artikelen van textiel
1399	Vervaardiging van overige textielproducten n.e.g.
1413	Vervaardiging van overige bovenkleding
1419	Vervaardiging van baby- en sportkleding, kledingaccessoires
1512	Vervaardiging van koffers, tassen e.d.
31011	Interieurbouw
31012	Vervaardiging van bedrijfsmeubels
3102	Vervaardiging van keukenmeubels
3212	Bewerken van edelstenen en vervaardiging van sieraden e.d.
3213	Vervaardiging van imitatiesieraden

3220	Vervaardiging van muziekinstrumenten
3240	Vervaardiging van speelgoed en spellen
32501	Tandtechnische bedrijven
32991	Sociale werkvoorziening
4321	Elektrotechnische bouwinstallatie
43221	Loodgieters- en fitterswerk; installatie van sanitair
43222	Installatie van verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur
4329	Overige bouwinstallatie
4331	Stukadoren
4333	Afwerking van vloeren en wanden
4339	Overige afwerking van gebouwen
4391	Dakdekken en bouwen van dakconstructies
45202	Bandenservicebedrijven
4611	Handelsbemiddeling in landbouwproducten, levende dieren
4612	Handelsbemiddeling in brandstoffen, ertsen, metalen e.d.
4613	Handelsbemiddeling in hout, vlakglas, sanitair en bouwmat.
4614	Handelsbemiddeling in machines, technische benodigdheden
4615	Handelsbemiddeling in meubels, huishoudelijke artikelen
4616	Handelsbemiddeling in textiel, kleding, schoeisel en lederw.
4617	Handelsbemiddeling in voedings- en genotmiddelen
4618	Handelsbemiddeling gespecialiseerd in overige goederen
4619	Niet-gespecialiseerde handelsbemiddeling
46383	Gespecialiseerde groothandel in ov. voedings- en genotmid.
4639	Groothandel in voedings- en genotmiddelen algemeen ass.

46412	Groothandel in huishoudtextiel en beddengoed
46421	Groothandel in bovenkleding
46422	Groothandel in werkkleding
46423	Groothandel in onderkleding
46424	Groothandel in schoenen
46425	Groothandel in mode-artikelen
46429	Groothandel in textielwaren algemeen assortiment
46432	Groothandel in elektrische huishoudelijke apparatuur
46433	Groothandel in audio- en video-apparatuur
46441	Groothandel in glas, porselein en aardewerk
46442	Groothandel in was-, poets- en reinigingsmiddelen
4645	Groothandel in parfums en cosmetica
46461	Groothandel in farmaceutische producten
46462	Groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten
46473	Groothandel in verlichtingsartikelen
4648	Groothandel in juweliersartikelen en uurwerken
46494	Groothandel in speelgoed
46496	Groothandel in sportartikelen (geen watersport)
46498	Groothandel in boeken, tijdschriften en overig drukwerk
46499	Groothandel in overige consumentenartikelen (non-food) n.e.g
47911	Detailhandel via internet in voedingsmiddelen en drogisterijwaren
47912	Detailhandel via internet in consumentenelektronica
47913	Detailhandel via internet in boeken, tijdschriften, cd's, dvd's
47914	Detailhandel via internet in kleding en mode-artikelen

47915	Detailhandel via internet in huis- en tuinartikelen
47916	Detailhandel via internet in vrijetijdsartikelen
47918	Detailhandel via internet in overige non-food
47919	Detailhandel via internet in een algemeen assortiment non-food
5811	Uitgeverijen van boeken
5813	Uitgeverijen van kranten
5814	Uitgeverijen van tijdschriften
5819	Overige uitgeverijen (niet van software)
5829	Overige uitgeverijen van software
59111	Productie van films (geen televisiefilms)
59112	Productie van televisieprogramma's
5912	Facilitaire activiteiten voor film- en televisieproductie
5913	Distributie van films en televisieproducties
5920	Maken en uitgeven van geluidsopnamen
6201	Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software
6202	Advisering op het gebied van informatietechnologie
6209	Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van info
6311	Gegevensverwerking, webhosting en aanverwante activiteiten
6312	Webportals
6391	Persagentschappen
6399	Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie (rest)
7311	Reclamebureaus
74101	Communicatie en grafisch ontwerp
74102	Industrieel en productontwerp

74103	Interieur- en ruimtelijk ontwerp
74201	Fotografie
7721	Verhuur van sport- en recreatieartikelen
77291	Verhuur van leesportefeuilles
77292	Verhuur van kleding en huishoudelijke artikelen
77299	Verhuur van overige consumentenartikelen n.e.g.
8010	Particuliere beveiliging
8020	Beveiliging via beveiligingssystemen
8110	Facility management
8121	Interieurreiniging van gebouwen
81221	Glazenwassen
81229	Overige gespecialiseerde reiniging
8129	Overige reiniging
8292	Pakken, sorteren e.d. in loon
90011	Beoefening van podiumkunst
90012	Producenten van podiumkunst
90013	Circus en variété
9002	Dienstverlening voor uitvoerende kunst
9003	Schrijven en overige scheppende kunst
9511	Reparatie van computers en randapparatuur
9512	Reparatie van communicatieapparatuur
9521	Reparatie van consumentenelektronica (geen computers)
9522	Reparatie van elektrische huishoudelijke apparaten
9523	Reparatie van schoenen en lederwaren

9524	Reparatie en stoffering van meubels
9525	Reparatie van uurwerken en juweliersartikelen
9529	Reparatie van overige consumentenartikelen
96011	Wasserijen en linnenverhuur
96012	Chemische wasserijen en ververijen

Afbakening HTSM

SBI	Omschrijving
2441	Vervaardiging van edelmetalen
2442	Vervaardiging van aluminium
2451	Gieten van ijzer
2511	Vervaardiging van metalen constructiewerken en delen daarvan
2512	Vervaardiging van metalen deuren, vensters en kozijnen
2550	Smeden, persen, stampen en profielwalsen van metaal
2561	Oppervlaktebehandeling en bekleding van metaal
2562	Algemene metaalbewerking
2572	Vervaardiging van hang- en sluitwerk
2573	Vervaardiging van gereedschap
2593	Vervaardiging van artikelen van draad en van kettingen
2599	Vervaardiging van overige producten van metaal n.e.g.
2611	Vervaardiging van elektronische componenten
2620	Vervaardiging van computers en randapparatuur
2640	Vervaardiging van consumentenelektronica
2651	Vervaardiging van meet-, regel-, navigatie- en controleapp.
2670	Vervaardiging van optische instrumenten en apparatuur
2711	Vervaardiging van elektromotoren, elektrische generatoren

2712	Vervaardiging van schakel- en verdeelinrichtingen
2731	Vervaardiging van kabels van optische vezels
2732	Vervaardiging van overige elektrische, elektronische kabels
2740	Vervaardiging van elektrische lampen, verlichtingsapparaten
2822	Vervaardiging van hijs-, hef- en transportwerktuigen
2825	Vervaardiging v. machines, app. voor industriële koeling
2829	Vervaardiging van overige machines en apparaten
2841	Vervaardiging v. gereedschapswerktuigen voor metaalbewerking
2899	Vervaardiging van overige machines, apparaten en werktuigen
29201	Carrosseriebouw
29202	Vervaardiging van aanhangwagens en opleggers
2932	Vervaardiging v. niet-elektrische, -elektronische onderdelen
3011	Bouw van schepen en drijvend materieel
3091	Vervaardiging van motor- en bromfietsen
3092	Vervaardiging van fietsen en invalidenwagens
32501	Tandtechnische bedrijven
32502	Vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen
6202	Advisering op het gebied van informatietechnologie
7112	Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
71202	Keuring en controle van machines, apparaten en materialen
72192	Technisch speur- en ontwikkelingswerk
72199	Overig natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk

Afbakening Life Sciences

SBI	Omschrijving
2120	Vervaardiging van farmaceutische producten
32501	Tandtechnische bedrijven
32502	Vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen
46461	Groothandel in farmaceutische producten
46462	Groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten
72111	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk (agrarisch)
72112	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk (medisch/farmaceu)
72113	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk overig
72193	Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van gezondheid
86101	Universitair medische centra
86924	Medische laboratoria, trombodediensten en overig behandeling

Afbakening R&D

SBI	Omschrijving
72111	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk (agrarisch)
72112	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk (medisch/farmaceu)
72113	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk overig
72199	Overig natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
7220	Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied v. de maatschappij
72193	Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van gezondheid
72191	Speur- en ontwikkelingswerk, landbouw en visserij
72192	Technisch speur- en ontwikkelingswerk

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

