



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Kanaalknoop Zuid Nijmegen**  
Toets aan de Ladder voor duurzame  
verstedelijking  
Definitief





# colofon

projectnaam  
**Kanaalknoop Zuid Nijmegen**

datum  
**5 december 2023**

projectnummer  
**P06932**

opdrachtgever  
**Gemeente Nijmegen**

BRO  
projectleider  
**HdV**

projectteam  
**LvdH, TOI, JBu**

bron kapt  
**BRO**

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



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking	4
1.3	Opzet van het onderzoek	5
<b>2</b>	<b>Planinitiatief</b>	<b>6</b>
2.1	Aanleiding	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	6
<b>3</b>	<b>Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>10</b>
3.1	Algemene eindconclusie	10
3.2	Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	10
3.3	Beoordeling per functie	10

**Bijlage 1 - Beleidskaders**

**Bijlage 2 - Wonen**

**Bijlage 3 - Werken**

**Bijlage 4 - Horeca**

**Bijlage 5 - Maatschappelijk –woon-zorginstelling**

**Bijlage 6 - Consumenten diensten en maatschappelijke diensten**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Kanaalknoop Zuid in Nijmegen is een deelgebied binnen het plangebied Winkelsteeg. Winkelsteeg verandert de komende jaren van een bedrijventerrein 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 Winkelsteeg 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 ontwikkeling Winkelsteeg werkt de gemeente Nijmegen op dit moment aan het bestemmingsplan voor Kanaalknoop Zuid.

Eerder werkte de gemeente aan het eerste bestemmingsplan voor Winkelsteeg (bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Stationsomgeving Goffert, vastgesteld 12-07-2023) en Bestemmingplan Nijmegen Winkelsteeg Kanaalknoop Noord, vastgesteld 27-09-2023). Deze bestemmingsplannen staan in verbinding met elkaar, evenals de ladderonderbouwingen die hiervoor zijn opgesteld.

In tabel 1 is het programma weergegeven dat mogelijk gemaakt wordt in Kanaalknoop Zuid.

Tabel 1: Programma kanaalknoop Zuid

<b>Woningen (geen nadere verdeling)</b>	<b>1.200</b>
<b>Maatschappelijke functies en diensten, waarvan:</b>	<b>19.200 m<sup>2</sup></b>
<i>woon-zorginstelling (24 uren zorg).</i>	<i>10.000 m<sup>2</sup></i>
<i>Diensten: Cultuur &amp; ontspanning/consumenten diensten/maatschappelijke diensten.</i>	<i>9.200 m<sup>2</sup> bvo</i>
<b>Bedrijven (categorie 2 t/m 3.1)</b>	<b>8.600 m<sup>2</sup> bvo</b>
<b>Horeca</b>	<b>1.500 m<sup>2</sup> bvo</b>

Tabel 2: Verwachte verdeling diensten

Soort diensten	Branches in de staat van bedrijvigheid bestemmingsplan	Verwachte Aandeel (in bvo)
<b>Consumenten diensten</b>	Post en koeriers, Financiële instellingen en verzekeringswezen, Reisbemiddeling en reisorganisatie, Reparatie t.b.v. particulieren, Wasserettes, wassalons, Haar en schoonheidsverzorging, Overige diensten	3.100 m <sup>2</sup>
<b>Cultuur &amp; Ontspanning</b>	Cultureel onderwijs, Dansscholen, Musea ateliers, Kinderboerderijen, Sauna's, solarium, baden, Exploitatie van amusementshallen en speelautomaten Levensbeschouwelijke organisaties, Gezelligheidsverenigingen, Culturele uitleencentra, musea, etc.	3.100 m <sup>2</sup>
<b>Maatschappelijke diensten:</b>	Primair en speciaal onderwijs, Scholen voor beroep-, hoger en overig onderwijs, Apotheken, drogisterijen, orthopedie, Artsenpraktijken, klinieken, tandartsen, etc., kinderopvang, Uitvaartverzorging, Praktijken verloskundigen en paramedici, Bedrijfs- en werkgeversorganisaties/werknemersorganisaties, Levensbeschouwelijke organisaties, Gezelligheidsverenigingen.	3.000 m <sup>2</sup>

Het deelprogramma 9.200 m<sup>2</sup> BVO diensten – cultuur & recreatie, persoonlijke diensten en maatschappelijke diensten is qua samenstelling nog niet duidelijk. Er zijn zo'n 24 verschillende type branches opgenomen in de staat van bedrijvigheid. Binnen de diensten valt **geen** detailhandel, PDV of supermarkt. Detailhandel is helemaal niet toegestaan binnen dit bestemmingsplan. Het is niet mogelijk alle branches binnen de diensten te beladden. Daarom is per branche gekeken hoe kansrijk het toevoegen van extra vestigingen in Nijmegen is. Dit is gedaan op basis van het huidige aanbod. In de praktijk zal echter voor geen van de groepen diensten het volledige programma worden gerealiseerd en zal het een mix worden. De verwachte verdeling is weergegeven in tabel 2.

## 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 van het onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier het beoogde programma in het plangebied Kanaalknoop Zuid 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 per functie op hoofdlijnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De nadere analyse en de elementen waaruit deze conclusies per functie zijn opgebouwd zijn uitgewerkt in de bijlagen.

## 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 Kanaalknoop Zuid een belangrijke rol gaat spelen in de zoektocht naar ruimte voor groei. Dit is ook opgenomen in de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (maart 2023) en de nationale Omgevingsvisie (NOVI).

### 2.2 Huidige situatie

Het huidige Kanaalknoop Zuid (ca. 8.2 hectare bruto) maakt deel uit van Winkelsteeg. Het gebied kenmerkt zich door een breed scala aan diverse sportvoorzieningen voor sporters uit de omliggende wijken. Deze sportvoorzieningen zijn gelegen ten zuiden van de Nieuw Dukenburgseweg. Sportvereniging SV Hatert is hoofdgebruiker van dit gebied. Binnen de club worden de sporten American Football, biljart, darts, tennis en voetbal beoefend. Naast de sportvereniging zijn er aan de noordzijde van het gebied tennisvelden. Het noordoostelijk deel is bedrijventerrein met onder meer de brandweerkazerne en archeologische depot van de gemeente Nijmegen. Momenteel zijn er niet of nauwelijks woningen in het gebied.

Ondanks de vele aanwezige maatschappelijke voorzieningen is Kanaalzone-Zuid op dit moment een weinig aantrekkelijk gebied.

### 2.3 Toekomstige situatie

#### Ambitiedocument Winkelsteeg

Winkelsteeg 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 Winkelsteeg 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 Winkelsteeg is de barrièrewerking van het kanaal te verkleinen en de omliggende wijken een impuls te geven.

Het doel is om Winkelsteeg en daarbinnen Kanaalknoop Zuid de komende jaren te veranderen 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 ook van Kanaalzone Zuid een meer dynamisch, gezonder en beter verbonden gebied te maken.

#### Het plangebied Kanaalknoop Zuid

Het plangebied Kanaalknoop Zuid is ingesloten door het Kanaal aan de westkant, de Nieuwe Dukenburgseweg in het noorden, het archeologisch depot van de gemeente Nijmegen oosten en de Hulzenseweg in het zuiden.

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

Het noordoostelijke deel van Kanaalknoop Zuid zal haar huidige functie als bedrijventerrein behouden. De overige delen gaan transformeren en worden gemengde gebieden voor wonen, werken en voorzieningen.

#### Beoogd programma BP Kanaalknoop Zuid

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

#### 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

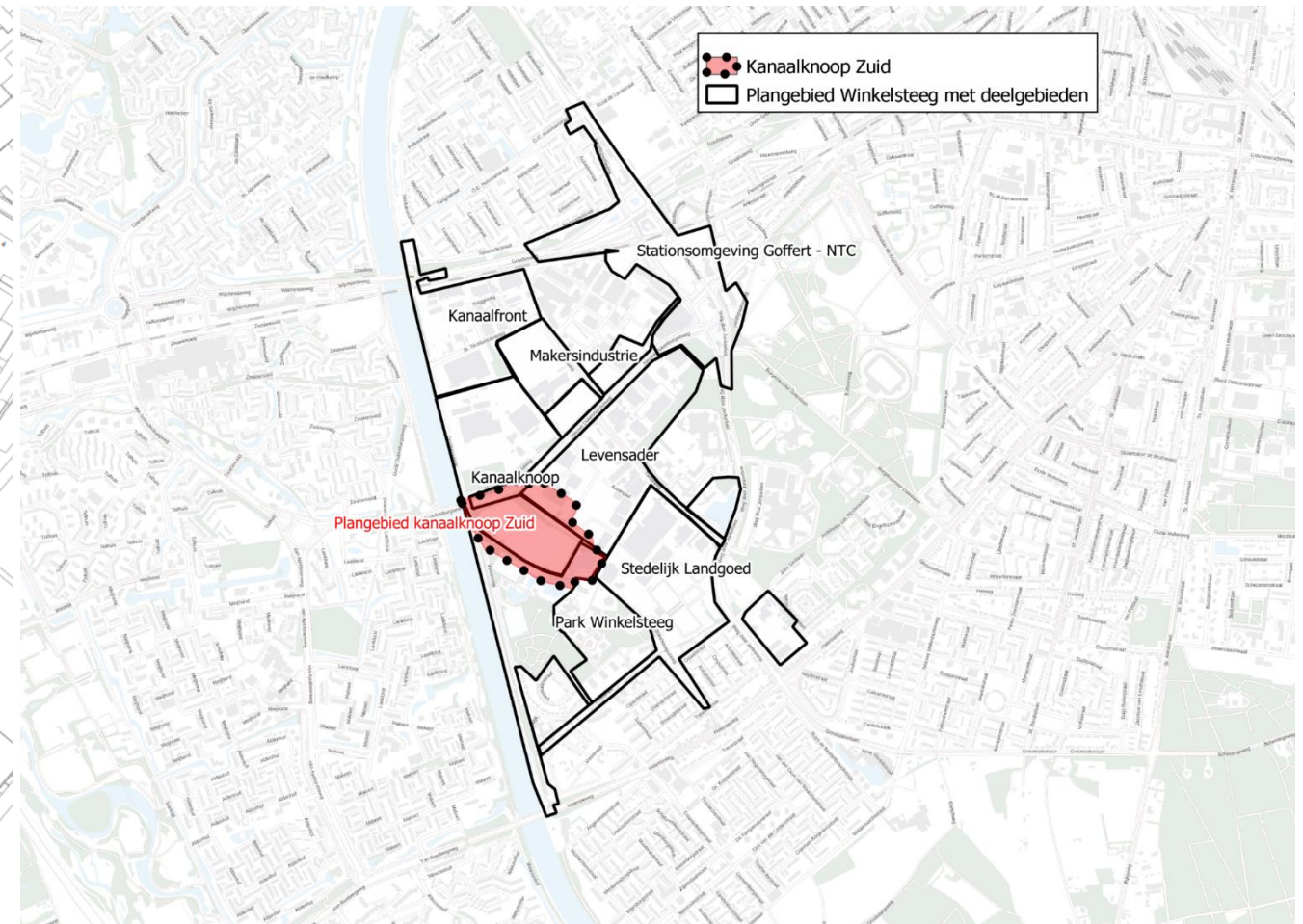
Winkelsteeg een plek waar het fijn wonen is. Hierbij wordt de focus gelegd op één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens, studenten en ouderen en/of mensen met een hulpvraag.

Het programma voor de Kanaalknoop Zuid bestaat uit 1.200 woningen.

Binnen het gebied wordt vooralsnog geen differentiatie naar type of doelgroep gemaakt.



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



Figuur 2: Plangebied Kanaalknoop Zuid binnen de ontwikkeling Winkelsteeg



## Werken

Binnen het plan zal er 8.600 m<sup>2</sup> ruimte zijn voor bedrijven. Het doel is om intensiever gebruik van de bestaande ruimte te maken en hiermee meer banen te bieden, waarmee ook een impuls wordt gegeven aan de omliggende wijken. Deze ruimte zal een gemengde ruimte zijn voor bedrijven met functiemenging A en B en milieucategorie 2-3.1. Dit is te typeren als een klassiek-gemengd bedrijventerrein.

## Horeca

Daarnaast is ten behoeve van de nieuwe bewoners van Winkelsteeg 1.500 m<sup>2</sup> bvo horeca voorzien. Per horecabedrijf wordt uitgegaan van maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo.

## Dienstverlening en maatschappelijke diensten

In het plangebied zijn diverse maatschappelijke functies voorzien. In de eerste plaats komt er een woon-zorginstelling voor 24 uren opvang met een totale omvang van ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

Daarnaast komt er een mix van diverse dienstenfuncties:

- Consumentendiensten als, uitvaartverzorging, stomerij, pedicures, schoonheidssalon, reisbureau, etc.
- Cultuur en ontspanning als: sauna's, speelhal, dansschool, levensbeschouwelijke organisaties
- Maatschappelijke diensten als: apotheken, orthopedische diensten, kinderopvang, zorgdiensten

In totaal gaat het om ca. 9.200 m<sup>2</sup> BVO. De verdeling is nog niet zeker. Vooralsnog wordt gedacht een 3.100 m<sup>2</sup> BVO consumentendiensten, 3.100 m<sup>2</sup> BVO cultuur en ontspanning en 3.000 m<sup>2</sup> BVO diensten.

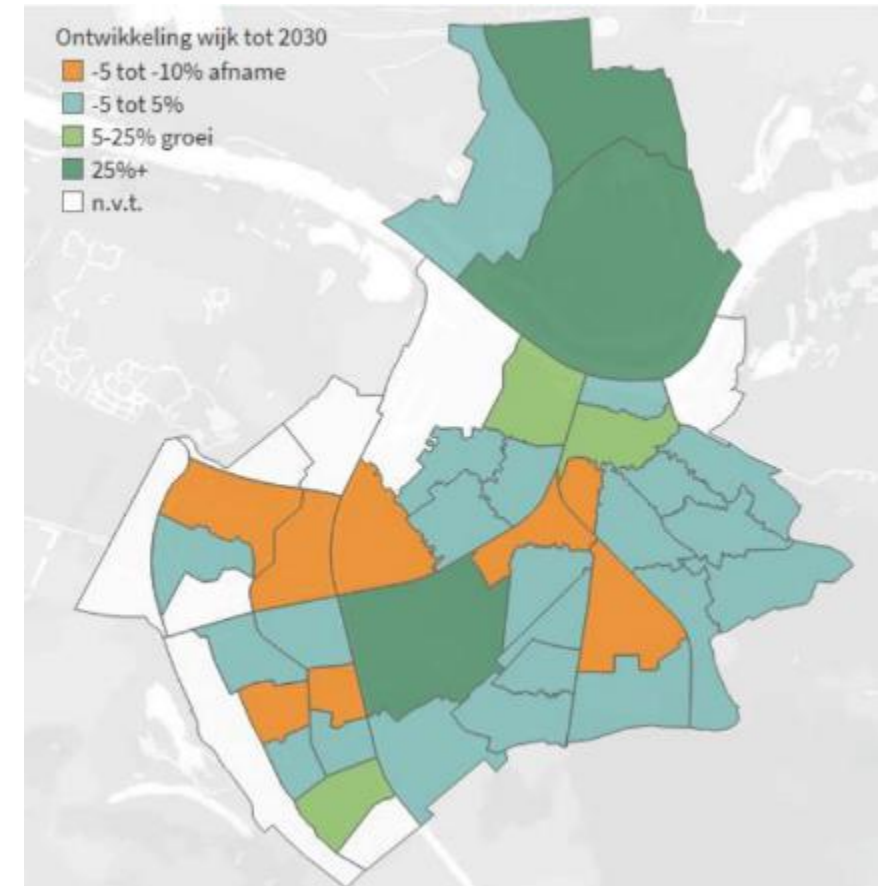
## Doelgroepen en gebruikers

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 dat er rekening mee houdt dat niet alle groene plannen worden gerealiseerd (conservatief scenario).

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. Dat 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 1.200 woningen (beoogd aantal voor dit bestemmingsplan Kanaalknoop Zuid) gaat het om een toename van ca. 1.920 inwoners.



Figuur 3: Prognose 2021-2030 per wijk

## 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).

Tabel 3: Bevolkingsprognose Nijmegen

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

### 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 3 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 Winkelsteeg en daarbinnen Kanaalknoop Zuid 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 logistiek (stadsdistributie), lichte productie en consumentverzorgende dienstverlening. Dit zullen dus voor een groot deel kenniswerkers zijn in de onderzoeks- en adviessector maar ook praktisch opgeleide mensen die werken in de techniek of de dienstverlening. 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.

### 3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk vatten we de conclusies van de ladder voor duurzame verstedelijking samen voor de verschillende functies.

#### 3.1 Algemene eindconclusie

De ontwikkeling en binnen Kanaalknoop Zuid voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- De beoogde activiteiten voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De beoogde activiteiten passen binnen het beleidskader.
- De locatie valt binnen de huidige bestemmingen 'Bedrijventerrein' en Sport' 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bvo en meer dan 11 woningen worden toegevoegd.

Het plangebied Kanaalknoop Zuid heeft in het vigerende bestemmingsplan (Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017, vastgesteld 30-01-2019) deels de enkelbestemming 'Bedrijventerrein en deels de enkelbestemming sport'. Het plangebied wordt omgeven door stedelijke functies en ligt er een geluidzone industrie overheen. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

#### 3.3 Beoordeling per functie

##### Wonen

In Kanaalknoop Zuid worden 1.200 woningen toegevoegd. Dit voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Nijmegen en de Subregio Nijmegen e.o. dat is gekozen als ruimtelijk verzorgingsgebied. Op basis van de analyse concluderen we dat deze ontwikkeling past in het beleidskader, voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en niet leidt tot onaanvaardbare leegstand.

Dit blijkt uit de volgende bevindingen:

- De woondruk in de gemeente Nijmegen en omliggende regio is groot. Daarmee is er sprake van **een kwantitatieve behoefte**. De komende jaren groeit de bevolking en is een toename van de wo-

ningvoorraad 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. In de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen heeft Nijmegen als opdracht meegekregen om 4.510 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Het initiatief om 1.200 woningen toe te voegen in Kanaalknoop Zuid voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

- Er is ook sprake van een **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. In Kanaalknoop Zuid is de verdeling naar type woningen nog niet bekend, maar dit zal naar verwachting een mix worden van sociale huur, middeldure huur, middeldure koop en 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

In bijlage 2 is meer uitgebreide toelichting gegeven.



## Werken

In Kanaalknoop Zuid wordt 8.600 m<sup>2</sup> bvo voor bedrijven voorzien. Dit voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Nijmegen en de omliggende buurgemeenten: Berg en Dal, Heumen, Wijchen en Mook en Middelaar. Dat gebied is gekozen als ruimtelijk verzorgingsgebied. Op basis van de analyse concluderen we dat deze ontwikkeling past in het beleidskader, voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en niet leidt tot onaanvaardbare leegstand.

Dit blijkt uit de volgende bevindingen:

- De **kwantitatieve behoefte** blijkt uit de confrontatie tussen vraag en aanbod.
- Ecorys heeft voor de regio Arnhem – Nijmegen de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen geprognosticeerd 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 visie<sup>1</sup> 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 bedrij-

venterreinen moet komen en er 40 banen op een hectare gerealiseerd kunnen worden dan is er in Nijmegen **62,5 ha** extra bedrijventerrein nodig.

- Van de totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen is 35% naar klassiek-gemengde bedrijventerreinen. Voor de periode 2023-2030 kan deze vraag voor het verzorgingsgebied worden becijferd op **16 – 27 ha netto** en voor Nijmegen op **12 tot 21 ha netto**. Wanneer wordt uitgegaan van de totale ruimtevraag die wordt gebaseerd op de ambitie van de gemeente Nijmegen om 10.000 banen extra te creëren, dan is er behoefte aan **21,8 ha** klassiek-gemengd bedrijventerrein.
- Het **harde planaanbod** aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied is 2,0 ha. Volgens de Regionale Programmering Werklocaties (RPW) zijn er in het verzorgingsgebied wel zachte plannen voor 7,7 ha voor klassiek-gemengde lokale bedrijventerreinen, 15 ha voor bedrijventerreinen voor de XXL logistiek, 6,6 ha voor reguliere logistiek, 7,2 ha voor de maakindustrie en 8 ha voor agrifood. Op het naastgelegen Kanaalknoop Noord komt 5,8 ha aan ruimte voor bedrijven. Maar dat is lang niet voldoende om de vraag te voorzien. 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 m<sup>2</sup> 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 bedrijfsruimtemarkt.
- De bedrijven die worden toegestaan op Kanaalknoop Zuid passen in het bedrijventerreintype klassiek-gemengd. Daarmee voorziet het initiatief in een **kwalitatieve behoefte**.

Een uitgebreide toelichting is terug te lezen in bijlage 3.

## Horeca

Het toevoegen van 1.500 m<sup>2</sup> horeca (reguliere en/of ondergeschikte horeca) in Kanaalknoop Zuid voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dit verzorgingsgebied bestaat uit een gebied van 2 km rondom Winkelsteeg en omvat de wijk Goffert en omliggende wijken De Kamp, Hatert, Lankforst, Malvert, Meijhorst, Neerbosch-Oost en Zwanenveld.

Op basis van de analyse concluderen we dat deze ontwikkeling past in het beleidskader, voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en niet leidt tot onaanvaardbare leegstand.

Dit blijkt uit de volgende bevindingen:

- Als er geen horeca in het verzorgingsgebied wordt toegevoegd dan is in 2035 in het verzorgingsgebied is 99 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners aan horeca. In Nijmegen als geheel 126 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners en in Nederland 212 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners.
- In de vastgestelde bestemmingsplannen Nijmegen Winkelsteeg Kanaalknoop Noord en Nijmegen Winkelsteeg Stationsomgeving Goffert is de toevoeging van 2.000 m<sup>2</sup> horeca voorzien. Het horeca-aanbod in het verzorgingsgebied stijgt daarmee naar 149 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners in 2035. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde.
- In het verzorgingsgebied zijn ook nog horecafuncties aanwezig die ondergeschikt zijn. Denk aan de ondersteunende horeca in Sana-dome of Binnenhof CWZ Paviljoen. In het hele plangebied Winkelsteeg zal ook nog ondersteunend horeca worden toegevoegd bij de moskee en bij het zwembad. Deze horeca is specifiek bedoeld voor de bezoekers aan deze voorzieningen en heeft geen invloed op het horecaprogramma in Kanaalknoop Zuid dat zich in de breedte richt

<sup>1</sup> Gemeente Nijmegen (2020) Kans voor Nijmegen, Economische visie 2020-2025

op de consument en vrij toegankelijk is. De ondersteunende horeca is daarom verder buiten beschouwing gelaten.

- Met name restaurants en drankversterking zijn branches binnen de horeca die in het gebied sterk zijn ondervertegenwoordigd.
- In Kanaalknoop Zuid en Winkelsteeg is straks behoefte aan restaurants, fastfoodservices en drankversterking voor zowel de inwoners als de werkenden in het gebied. Enerzijds is hier vraag naar en anderzijds zorgt het voor levendigheid en reuring.
- Het toevoegen van 1.500 m<sup>2</sup> horeca voorziet daarmee in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

Een uitgebreide toelichting is terug te lezen in bijlage 4.

#### **Maatschappelijk: Woon-zorg instelling**

In Kanaalknoop Zuid wordt ca. 19.000 m<sup>2</sup> aan maatschappelijke voorzieningen en diensten toegevoegd, waarvan ca. 10.000 m<sup>2</sup> voor een woon-zorg-instelling.

Het realiseren van een dergelijk woon-zorg complex voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied bestaat uit primair de gemeente Nijmegen en secundair gemeenten binnen een straal van 10 -15 km. Dit zijn de gemeenten Beuningen, Heumen en Wijchen.

Op basis van de analyse concluderen we dat deze ontwikkeling past binnen het beleidskader, voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en niet leidt tot onaanvaardbare leegstand.

Dit blijkt uit de volgende bevindingen:

#### **Kwantitatieve behoefte aangetoond**

De beoogde ontwikkeling van circa 100 zorgwoningen (10.000 m<sup>2</sup>) voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De behoefte aan zorgwoningen neemt toe door de stijgende vergrijzing, ook in het verzorgingsgebied van dit initiatief. In 2035 is in de verschillende gemeenten die behoren tot het verzorgingsgebied 19% tot 24,4% van de bevolking ouder dan 65 jaar.
- De prognose is dat het aantal mensen met dementie stijgt. In de regio Nijmegen is de verwachting dat het aantal inwoners met dementie stijgt met 1.900 inwoners tot 2030 en richting 2040 zelfs met circa 4.500 inwoners.
- Uit cijfers van het RIVM<sup>2</sup> blijkt dat het aantal mensen met een indicatie ZZZP V&V in VNG-ZN-regio Nijmegen zal stijgen met circa 1.000 inwoners tot 2031. Het aantal mensen met een indicatie ZZZP GHZ zal in de regio stijgen met 50 inwoners. De stijging van het zorgzwaartepakket GHZ is minder sterk dan de stijging van het zorgzwaartepakket V&V, doordat onder ZZZP V&V meer ouderdomsziekten vallen, zoals Alzheimer, dan onder GHZ. Hierdoor zorgt de vergrijzing voor een forse groei van het aantal ZZZP V&V indicaties.
- Uit het planningskader van gemeente Nijmegen blijkt dat er binnen de gemeente circa 200 opvangplaatsen extra gerealiseerd moeten worden tussen 2017 en 2025. Hiervan zijn er circa 57 gerealiseerd. Dit betekent dat er, naast de toenemende toekomstige behoefte, ook nog een inhaalvraag bestaat.

#### **Kwalitatieve behoefte**

- De woningen binnen dit initiatief zijn in principe voor diverse doelgroepen en diverse indicatiestellingen beschikbaar. Gezien de sterke vergrijzing is het echter aannemelijk dat de meeste bewoners

ouderen met een ZZZP V&V indicatie die niet langer zelfstandig kunnen wonen. Daarom wordt er vooral gekeken naar de behoefte van deze doelgroep.

- Ouderen verhuizen niet graag. Indien zij toch moeten verhuizen over een korte afstand. Kanaalknoop Zuid wordt herontwikkeld en hierbij worden zowel reguliere (ouderen)woningen als de zorgwoningen voor dit initiatief gerealiseerd. Hierdoor is het mogelijk dat ouderen eerst verhuizen naar de reguliere woningen en vervolgens over zeer korte afstand kunnen verhuizen naar een zorgwoning indien nodig. Dit maakt de impact van de verhuizing voor deze doelgroep minder groot.
- Ouderen geven aan dat als zij verhuizen, zij graag naar een woning willen waar zij de rest van hun leven kunnen blijven wonen. Dit initiatief realiseert zorgwoningen, waarbij de juiste zorg aanwezig is om ouderen te ondersteunen en verzorgen als zij ouder worden. Hierdoor wordt er aan deze wens voldaan.

#### **Geen onaanvaardbare leegstandseffecten**

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 100 zorgwoningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De behoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan.

- In Nijmegen staat 4% van het maatschappelijk vastgoed leeg. Het maatschappelijk vastgoed bevat naast zorgwoningen echter ook andere maatschappelijke functies zoals onderwijs, gezondheid, sport en bijeenkomsten. Ook de regionale (3%) en provinciale (4%) leegstandspercentage is lager dan het landelijk leegstandspercentage (5%).

Een uitgebreide toelichting staat in bijlage 5.

<sup>2</sup> ZZZP V&V = Zorg Zwaartepakket Verpleging en Verzorging  
VNG-ZN regio = Vereniging Nederlands gemeenten – Zorgverzekeraars Nederland  
GHZ = Gehandicaptenzorg



### Diensten: consumentendiensten, cultuur en ontspanning, maatschappelijke diensten

In Kanaalknoop Zuid wordt 9.200 m<sup>2</sup> vwo aan diensten voorzien. Er is een veelheid aan diensten die hieronder zouden kunnen vallen. In de staat van bedrijvigheid, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, worden 24 verschillende diensten genoemd. Onder diensten wordt **geen detailhandel** verstaan. Detailhandel is niet toegestaan binnen het bestemmingsplan. Het is niet mogelijk alle diensten apart te beladden. Er is voor de kwantitatieve onderbouwing daarom een inschatting gemaakt van branches die kansrijk zijn, omdat ze ondervetegenwoordigd zijn in het verzorgingsgebied en diensten die minder kansrijk zijn omdat ze in het verzorgingsgebied al goed vertegenwoordigd zijn.

De toekomstige diensten richten zich voornamelijk op de nieuwe inwoners, werknemers en bezoekers van Winkelsteeg en de gemeente Nijmegen. De gemeente Nijmegen is gekozen als primair verzorgingsgebied.

Op basis van de analyse concluderen we dat het toevoegen van diensten voorziet in een kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte, de ontwikkeling past in het beleidskader en voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Daarbij is voor sommige diensten meer ruimte dan voor andere.

Voor een aantal diensten er geen kwantitatieve ruimte, maar is wel sprake van kwalitatieve behoefte in Winkelsteeg. De nieuwe bewoners, werknemers en bezoekers van Winkelsteeg zullen graag diensten hebben in de buurt. Dit geldt met name voor maatschappelijk diensten zoals primaire zorg, kinderopvang, basisonderwijs en consumentendiensten.

Dit blijkt uit de volgende bevindingen:

- De maatschappelijke voorzieningen en diensten volgen de bevolkingsomvang. In de basis ontstaat er dus meer kwantitatieve vraag als de bevolking in omvang toeneemt;
- Per branche is bekeken hoe het aanbod in Nijmegen per 1.000 inwoners zich op dit moment verhoudt tot het gemiddelde aanbod per 1.000 inwoners in Nederland. Tabel 4 op pagina 13 geeft hiervan een samenvatting. Een uitgebreid overzicht staat in bijlage 6.
- Wanneer gekeken wordt naar de drie type functies: cultuur & ontspanning, maatschappelijk en commerciële diensten dan is de meeste kwantitatieve marktruimte in de commerciële dienstverlening. In bijna alle branches (post en koeriers, overige dienstverlening, financiële instellingen en verzekeringswezen, haar- en schoonheidssalons) die onder dienstverlening vallen, is ruimte voor toevoeging van nieuwe vestigingen.
- Binnen cultuur & ontspanning is vaker sprake van een ruim aanbod in Nijmegen. Met name cultureel onderwijs, waaronder dansscholen en sauna's, solaria en baden zijn al goed vertegenwoordigd. Hiervoor is momenteel geen marktruimte. Voor het overige cultuur en amusement (musea, ateliers, kinderboerderijen en amusements- en speelhallen) geldt dat dit op dit moment in evenwicht is met de bevolkingsomvang. Wanneer de bevolkingsomvang groeit is er daarmee ook weer meer ruimte voor dit soort functies. Als de bevolkingsgroei en de groei van het aantal functies gelijke tred houden zal dit niet leiden tot onaanvaardbare leegstand.
- Voor cultuur & ontspanning geldt bovendien dat er mogelijk wel kwalitatief ruimte is voor een vernieuwend concept of idee dat nu nog niet aanwezig is in Nijmegen.
- Voor de maatschappelijke diensten geldt dat Nijmegen ruim in het aanbod zit voor wat betreft artspraktijken, klinieken, tandartsen, verloskundigen en paramedische praktijken. Dit is ook niet vreemd voor een gemeente met veel opleidingen in de zorg en een medische faculteit. Voor de overige functies geldt dat die momenteel in even-

wicht zijn met de bevolkingsomvang. Wanneer de bevolking in omvang toeneemt groeit ook de kwantitatieve behoefte naar deze functies. Alleen voor kinderopvang is op dit moment al ruimte voor uitbreiding.

- Met het oog op de vergrijzing en de groei van het aandeel ouderen in de bevolking is er in Winkelsteeg wel kwalitatief behoefte aan praktijken voor huisartsen, apotheken, tandartsen, fysiotherapie, etc. De toekomstige inwoners van Winkelsteeg, zeker de ouderen onder hen, zullen graag in de directe omgeving naar een medische praktijk willen kunnen gaan.
- Ook voor kinderopvang en basisonderwijs geldt dat het functies zijn die inwoners graag in de buurt willen hebben.
- In Kanaalknoop Noord is eveneens 4.400 m<sup>2</sup> BVO voor maatschappelijke voorzieningen voorzien. Ook daar gaat het om een mix van functies. Ondanks dat er duidelijk een behoefte is, is er uiteindelijk wel een grens aan wat er maximaal kan worden toegevoegd aan maatschappelijke voorzieningen. Goede monitoring van het nieuwe aanbod op de schaal van Winkelsteeg is daarom raadzaam.
- De leegstand van maatschappelijk vastgoed is met ca. 4% laag in Nijmegen en ligt rond de frictieleegstand. Er is daarom geen onaanvaardbare leegstand te verwachten als er nieuwe diensten worden toegevoegd in Winkelsteeg.

Een uitgebreide toelichting staat in bijlage 6.

Tabel 4 Kwantitatieve ruimte diensten in Nijmegen

---

**Kwantitatief zeer kansrijk**

(weinig aanbod per 1.000 inwoners in Nijmegen)

- 
- Post en koeriers

---

  - Financiële instellingen en verzekeringswezen

---

  - Reparatie t.b.v. particulieren

---

  - Haar en schoonheidsverzorging

---

  - Overige diensten

---

  - Kinderopvang

---

**Kwantitatief kansrijk**

(beperkt aanbod per 1.000 inwoners in Nijmegen)

- 
- Kinderboerderijen

---

  - Exploitatie van amusementshallen en speelautomaten

---

  - Uitvaartverzorging

---

**Kwantitatief kansrijk bij bevolkingsgroei**

(aanbod in evenwicht met bevolkingsomvang in Nijmegen)

- 
- Apotheken, drogisterijen, orthopedie

---

  - Bedrijfs- en werkgeversorganisaties/werknemersorganisaties

---

  - Levensbeschouwelijke organisaties

---

  - Gezelligheidsverenigingen

---

  - Culturele uitleencentra, musea, etc.

---

  - Wasserettes, wassalons

---

**Kwantitatief beperkt kansrijk**

(relatief veel aanbod per 1.000 inwoners in Nijmegen)

- 
- Musea/ateliers

---

  - Sauna's, solaría, baden
- 

- 
- Scholen voor MBO, HBO en overig onderwijs

- 
- Reisbemiddeling en reisorganisatie
- 

---

**Kwantitatief weinig kansrijk**

(relatief zeer veel aanbod per 1.000 inwoners in Nijmegen)

- 
- Artsenpraktijken, klinieken, tandartsen

---

  - Praktijk voor verloskundigen en paramedici

---

  - Cultuur onderwijs, waaronder dansscholen
-



## **Bijlage 1 - Beleidskaders**

## B1.1 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, Hartert 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.

## B1.2 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-Beetuwe, 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 aanwezige 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 doorgroeit. 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.
- In de uitvoeringsagenda zegt gemeente Nijmegen zich extra in te zetten voor doelgroepen die dat kunnen gebruiken. Hieronder vallen ouderen en mensen met een hulpvraag. Over deze doelgroep vermeldt de uitvoeringsagenda het volgende:
  - De gemeente maakt onderscheid in 3 woonvormen, namelijk beschermd wonen, beschut wonen en levensloopgeschikt wonen. Met betrekking tot beschermd en beschut wonen geeft het planningskader richtlijnen voor locaties en aantallen. De gemeente streeft naar een toename van 30 beschermde woningen en 70 beschutte woningen per jaar. Er zijn plannen voor 200 beschermde woningen en 70 beschutte woningen. Er is daardoor vooral extra inzet nodig voor het realiseren van beschutte woonvormen.
  - De gemeente zet in op voldoende geschikte woningen en voorzieningen zodat mensen die dat willen hun leefcarrière in hun ei-

gen wijk kunnen voortzetten. Door het verdwijnen van de verzorgingshuizen is er een gat ontstaan tussen wonen (al dan niet met zorg) en het verpleegtehuis met 24-uurs zorg.

### B1.3 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.



## B1.4 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

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

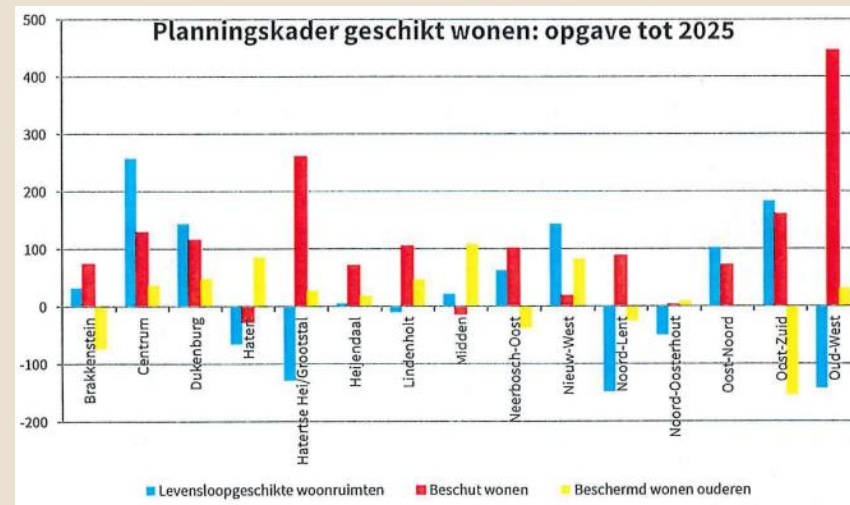
- Nijmegen is een inclusieve sport- en beweegstad.
- De hardware bestaat uit de totale (sport) infrastructuur die voor iedereen toegankelijk is. Dit betekent dat gestreefd wordt naar een fysieke basis die op orde is en dit vanuit de gemeente gefaciliteerd wordt.

De gemeente richt zich op kwalitatief goede en toegankelijke binnensportaccommodaties met een focus op spreiding, duurzaamheid, multifunctionaliteit en innovatie.

### Planningskader wonen met zorg (2017)

Het planningskader 2017 gaat alleen over de doelgroep ouderen. Hiervoor is Nijmegen in 15 servicegebieden verdeeld. Met betrekking tot intramuraal wonen vermeldt het planningskader de volgende ambitie: “Voor mensen die niet (meer) de regie kunnen voeren over het eigen leven bestaat een intramuraal woningaanbod. Dit kan in de vorm van een grote verpleeginstelling dan wel in de vorm van kleinschalige wonen zijn. De ambitie is om woonvormen voor deze doelgroep ook per woonservicegebied in te richten of te behouden. Daar waar dit niet mogelijk is, hanteert de gemeente het uitgangspunt dat er stadsbreed voldoende aanbod moet zijn”.

In het planningskader is de opgave die gemeente Nijmegen heeft voor het realiseren van 3 woonvormen voor ouderen: levensloopgeschikte woningen, beschutte woonvormen en beschermde woonvormen. Hieruit blijkt dat er met name een grote opgave is om beschutte woonvormen te realiseren. Ook aan beschermde woonvormen is behoefte. Het clustergebied ‘Midden’, waar dit initiatief in is gelegen, had tussen 2017 en 2025 de opgave om 100 beschermde woningen toe te voegen



Figuur 4: Planningskader geschikt wonen

## **Bijlage 2 - Wonen**



## B2.1 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 57% van de verhuisbewegingen in de gemeente Nijmegen voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente<sup>3</sup>. 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).

## B2.2 Trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen verwacht<sup>4</sup>. 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.

## B2.3 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 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt toe in zowel de gemeente Nijmegen<sup>5</sup> 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

<sup>3</sup> CBS (2022). Verhuisbewegingen tussen gemeenten.

<sup>4</sup> Bureau Stedelijke Planning (2019), Woningbehoefte neemt toe en verspreidt zich over het hele land

<sup>5</sup> Gemeente Nijmegen, Demografische verkenning 2021, november 2023.

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.<sup>6</sup>

- De gemeente Nijmegen telt 82.961 woningen Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen. In 2020 zijn er in Nijmegen 602 woningen, in 2021 1.261 en in 2022 942 netto woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Regio Nijmegen e.o. telt in totaal 145.062 woningen. De afgelopen drie jaar zijn er 4.282 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (waarvan het merendeel in de gemeente Nijmegen).
- De plancapaciteit<sup>7</sup> 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 behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerp-fase. 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.

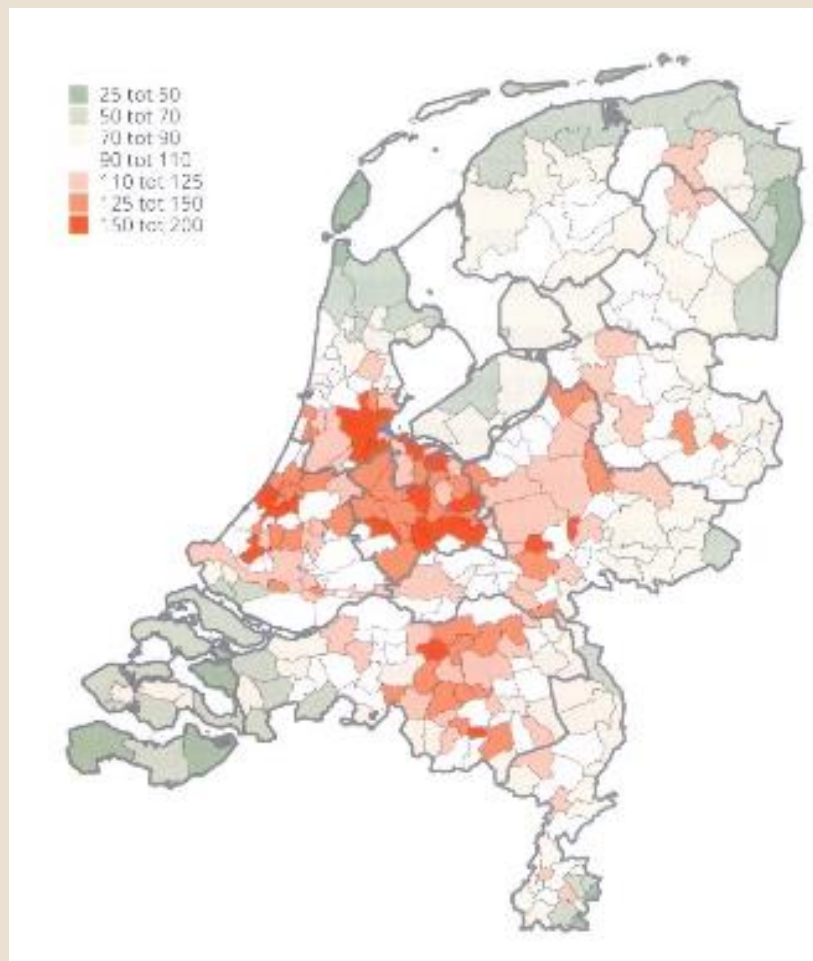
De gemeente Nijmegen kent een woondruk van ca. 102 potentiële huishoudens per 100 woningen (zie figuur 3). In de buurgemeenten is de woondruk hoger (ca. 120 huishoudens per 100 woningen, met uitzondering van Berg en Dal). Gezien de verhuisbewegingen vanuit de buurgemeenten naar de gemeente Nijmegen heeft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

Tabel 5: Kwantitatieve behoefte-raming woningen in het verzorgingsgebied

	Gemeente Nijmegen			Regio Nijmegen e.o.		
	2023	2030	Ontwikkeling	2023	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	182.657	189.000	+6,5%	316.350	331.390	+4,8%
B. Huishoudens	97.402	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
<b>H. Aanvullende woningbehoefte = C-D</b>			<b>+ 5.607</b>			<b>+ 11.221</b>

<sup>6</sup> Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2023).

<sup>7</sup> Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen (2023).



Figuur 5: Woondruk Nederland<sup>8</sup>

#### Opgave uit de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Nijmegen valt onder woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie: Regio Arnhem-Nijmegen heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 33.000 woningen te realiseren, maar de regio wilt graag 38.070 woningen realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De regio Arnhem-Nijmegen heeft 13.800 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met minimaal 19.200 woningen om te voldoen aan de basisopgave. Om aan het doel van 38.070 woningen te voldoen, zal de harde plancapaciteit uitgebreid moeten worden met 24.270.

Het secundair verzorgingsgebied (subregio Nijmegen e.o.) heeft de opgave om tot 2030 bruto 19.370 woningen te realiseren. Deze regio heeft 10.240 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 9.130 woningen.

Gemeente Nijmegen heeft de opgave om tot 2030 bruto 13.070 woningen te realiseren. Gemeente Nijmegen heeft 8.560 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 4.510 woningen.

#### B2.4 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:

Behoefte 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

<sup>8</sup> Atlas voor gemeenten (2022), Woondruk (potentiële huishoudens per 100 woningen)

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 woonmilieus met veel functiemenging (centrum stedelijk, 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 84.295 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 corporatieve huur 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.<sup>9</sup>

- 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 WoON-onderzoek 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 2022 stonden er in de gemeente Nijmegen 1.520 woningen leeg. Dat vertaalt zich naar een woningleegstand van 1.5%. Dit is vergelijkbaar met het provinciaal (2%) en landelijk gemiddelde (2%).<sup>10</sup> Een gezonde woningmarkt heeft 2 procent leegstand, volgens het Planbureau voor de Leefomgeving.<sup>11</sup>
- 42% van de leegstaande woningen in 2022 in Nijmegen stond een jaar geleden ook leeg. Dit is iets hoger dan het gemiddelde in de COROP-regio (36%) en provincie Gelderland (39%).

#### *Kwalitatieve plancapaciteit*

De Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen (2023) geeft inzicht in de plancapaciteit voor de periode tot 2030. Hieruit blijkt:

65% van de geplande woningen in Nijmegen e.o. betreft een appartement. In de gemeente Nijmegen zelf ligt dit aandeel hoger, rond de 80%.

50% 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 < 808 € (29%), gevolgd door koopwoningen > 355.000 (23%).

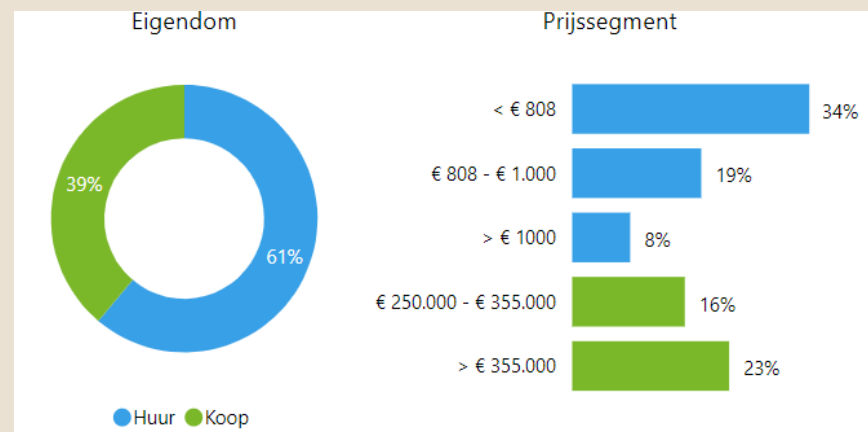
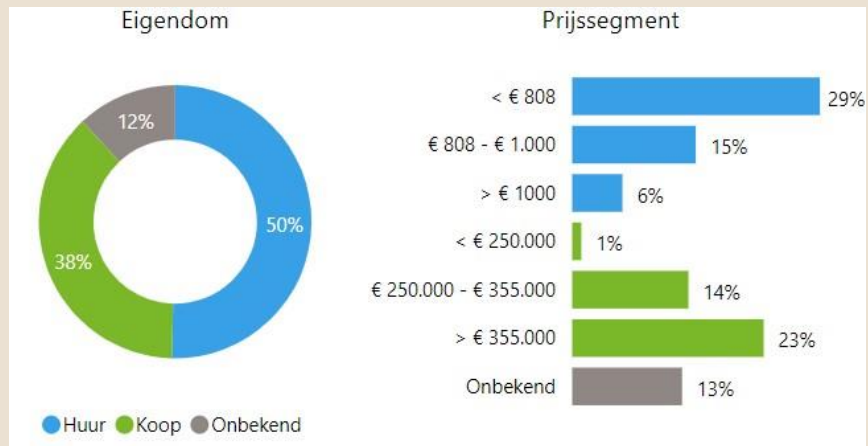
In de gemeente Nijmegen is 61% van de geplande woning een huurwoning, 39% een koopwoning (figuur 4). Ook hier zijn de meest voorkomende prijsklassen huurwoningen < 808 € (34%), gevolgd door koopwoningen > 355.000 (23%).

<sup>9</sup> Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 "Mix op Maat" (2020)

<sup>10</sup> CBS (2022) Dashboard landelijke monitor leegstand.

<sup>11</sup> <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>





Figuur 6: Eigendom en prijssegment bestaande plannen in Nijmegen e.o. (boven) en gemeente Nijmegen (onder)

## **Bijlage 3 - Werken**

### B3.1 Ontwikkeling werkgelegenheid Nijmegen

De vraag naar werklocaties hangt sterk samen met de ontwikkeling van de economie en de werkgelegenheid.

#### 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<sup>12</sup>. 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 en 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.

#### Werkgelegenheidsgroei blijft wat achter bij het 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%).

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.

### B3.2 Ruimtebehoefte

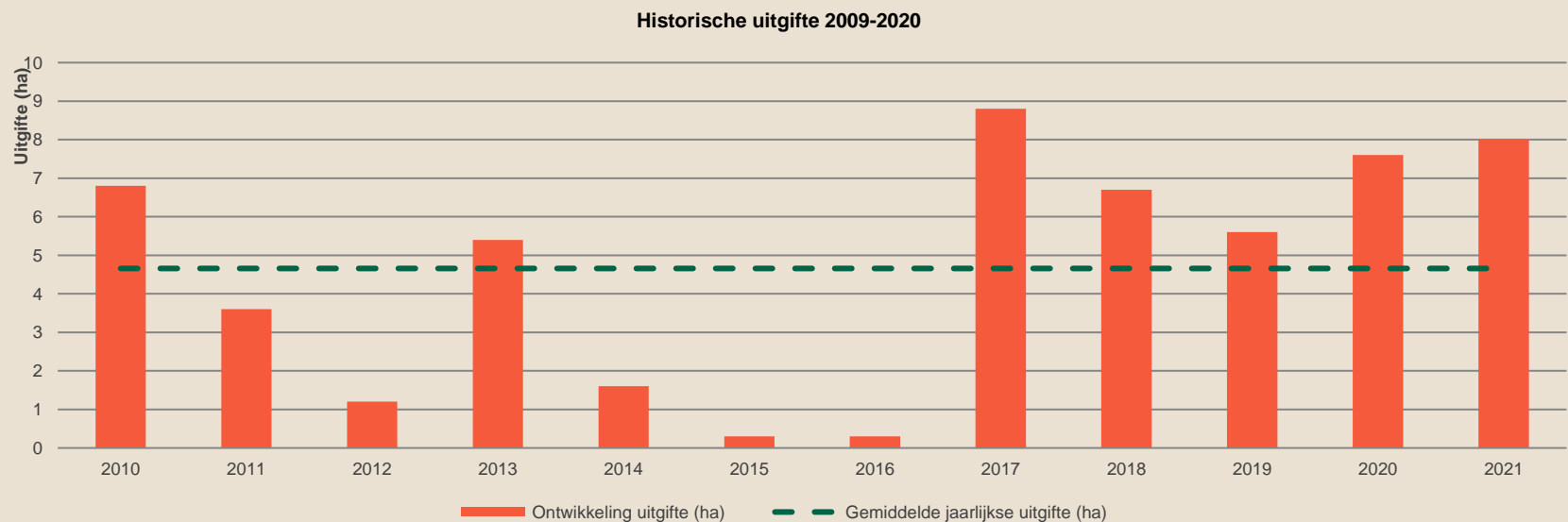
#### Behoeft aan bedrijventerreinen

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.



Figuur 7: Historische uitgifte verzorgingsgebied 2010 – 2021, Bron: IBIS Gelderland, bewerking BRO

<sup>12</sup> Monitor Vestigingsklimaat gemeente Nijmegen 2021/LISA (2022)

Tabel 6: Ruimte vraag 2023 -2030 op basis van historische uitgifte

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

Bron: IBIS 2010 – 2021, bewerking BRO

#### Op basis van een werkgelegenheidsraming

In 2019 heeft Ecorys in opdracht van de provincie Gelderland een langjarige prognose gemaakt voor de ruimte vraag voor de periode 2019-2030.<sup>13</sup>

Voor de regio Arnhem-Nijmegen is de ruimte vraag 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 ruimte vraag in de regio. Dit komt voor de periode 2019 – 2030 neer op een ruimte vraag 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.

#### Op basis van ambitie gemeente Nijmegen

De gemeente Nijmegen heeft in haar economische visie<sup>14</sup> 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.

Tabel 7: 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

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 ruimte vraag van 22 ha aan klassiek-gemengde bedrijventerreinen.

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

Ecorys geeft aan dat ca. 64% van de bedrijven en 80% van de banen op het huidige Winkelsteeg ook in het nieuwe profiel van Winkelsteeg past. Deze bedrijven kunnen op Winkelsteeg gevestigd blijven of terugkeren in de nieuwe situatie.

<sup>13</sup> Ecorys (2019) Langjarige prognose ruimte vraag bedrijventerreinen provincie Gelderland Periode 2019-2030, met een doorkijk naar 2050

<sup>14</sup> Gemeente Nijmegen (2020) Kans voor Nijmegen, Economische visie 2020-2025



### B3.3 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.<sup>15</sup> 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 (4,3 ha), Wijchen (6,2 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. Nijmegen heeft 15 ha aan zachte plannen voor XXL logistiek gepland. Voor reguliere logistiek hebben Nijmegen en Wijchen samen 7,7 ha gepland.

Op Kanaalknoop Noord is in september 2023 inmiddels 5,8 ha bestemd voor bedrijven. Het bestemmingsplan is 27-9-2023 vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk. Dit aanbod zorgt voor aanvullend aanbod, maar het is nog niet voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien.

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

Gemeente	Klassiek-gemengd		Maakindustrie		Agrifood		Logistiek		XXL Logistiek	
	Hard aanbod	Zachte plannen	Hard aanbod	Zachte plannen	Hard aanbod	Zachte plannen	Hard aanbod	Zachte plannen	Hard aanbod	Zachte plannen
Berg en Dal	1,5									
Heumen										
Nijmegen		4,3		1,0				4,3		15
Wijchen				6,2		8		2,3		
Mook en Middelaar	0,5	3,4								
Totaal regio	2,0	7,7		7,2		8		6,6		15

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

#### 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 m<sup>2</sup>. 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.

#### 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 industriepanden 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.

<sup>15</sup> Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen 2022 (2022) Ecorys

## **Bijlage 4 - Horeca**

## B4.1 Verzorgingsgebied

Bij de voorzieningen wordt de verbinding gezocht met het bestaande aanbod in omliggende wijken. Een toename van draagvlak is positief voor het bestaande aanbod in de omgeving (want die krijgen meer 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.

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.

## B4.2 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 Winkelsteeg een verzorgingsfunctie moet krijgen voor het eigen gebied zijn binnensteden geen representatieve gebieden om het horeca-aanbod in en rondom Winkelsteeg 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, fastservice en restaurants (categorieën op basis van Vastgoeddata).

- Kijkend naar het aanbod in het verzorgingsgebied valt op dat er relatief weinig aanbod is aan drankverstrekkers ten opzichte van Nijmegen en Nederland. In totaal zijn er in het verzorgingsgebied 3

Tabel 4: Horeca-aanbod verzorgingsgebied t.o.v. Nijmegen en Nederland, met doorkijk 2035 (Locatus, 2023)

Branche	Verzorgingsgebied huidig (37.866 inw.)			Toevoeging horeca Stationsomgeving/ Goffert en Kanaalknoop Noord 2035	Verzorgingsgebied 2035 (39.866 inw.)	Gemeente Nijmegen (182.480 inw.)	Nederland (17.922.000 inw.)
	Aantal zaken	WVO	WVO/1.000 inw.	WVO	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.
Drankverstrekkers	3	231	6		6	18	25
Fastservices	29	1.562	41		39	31	54
Restaurants <sup>1</sup>	6	1.047	28		26	77	133
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>3.940</b>		<b>2.000</b>	<b>149</b>	<b>126</b>	<b>212</b>

<sup>1</sup>) Restaurant Sanadome en Binnenhof CWZ Paviljoen zijn verwijderd uit de analyse, omdat deze vooral bezocht worden in combinatie met een bezoek aan het wellnesscentrum of het ziekenhuis

- drankverstrekkers, namelijk twee in Hatert en één in Dukenburg. Dit betekent dat er in de rest van het verzorgingsgebied geen cafés.
- Ook het aanbod restaurants in het verzorgingsgebied is zeer veel kleiner dan het Nijmeegse of landelijke gemiddelde. Er zijn in totaal acht restaurants, waarvan 2 hotel-restaurants en 2 Chinese restaurants.
  - Daarentegen zijn de fastservices in en rondom Winkelsteeg ruim vertegenwoordigd. In totaal zijn er 4 lunchrooms gevestigd, 5 grillrooms/shoarma zaken en 8 zaken gericht op bezorgen en afhalen. Daarnaast zijn er nog 9 overige fastservicezaken.

## B4.3 Behoeft 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.

- Het aandeel fastservices zal met het nieuwe inwonertal hoger liggen dan de benchmarkgemiddelden. Echter zal Winkelsteeg naast een woongebied ook een werkgebied worden. Daarnaast zijn fastservi-

ces 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 fastservice horeca in Winkelsteeg.

- 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 Winkelsteeg 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 Winkelsteeg zal er dan ook behoefte zijn aan plekken waar ontmoet, ontspannen, genetwerkt en gewerkt kan worden.

## Horeca in Stationsomgeving en Kanaalknoop-Noord

Voor de deelgebieden **Stationsomgeving** (Bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Stationsomgeving Goffert 12-7-2023) en **Kanaalknoop Noord** (Bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord

27-09-2023) zijn net bestemmingsplannen vastgesteld. In deze bestemmingsplannen elk 1.000 m<sup>2</sup> horeca voorzien en bestemd. Het totale aanbod horeca in het verzorgingsgebied groeit daarmee naar 5.940 m<sup>2</sup>. In 2035 betekent dit dat het aanbod toeneemt naar 149 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners. Daarmee ligt het aanbod nog altijd lager dan gemiddeld in Nederland.

#### B4.4 Ondergeschikte horeca

Op basis van bovenstaande blijkt dat er dus nog behoefte bestaat voor extra horeca in het verzorgingsgebied. Hierbij gaat het om de totale horecabehoeft, dus zowel reguliere als ondergeschikte horeca. De invloed van ondergeschikte horeca op de bestedingsruimte is echter veel kleiner en in veel gevallen is ondergeschikte horeca geen realistisch alternatief voor reguliere horeca. Ondergeschikte horeca is vooral ten ondersteuning van de primaire activiteit. De horeca in het Sanadome en in het ziekenhuis worden vooral door bezoekers van het Sanadome of het ziekenhuis bezocht. Mensen gaan niet primair voor de horeca naar toe. Hetzelfde geldt voor andere ondergeschikte horeca, bijvoorbeeld bij een zwembad of moskee.

Er is geen aparte berekening gemaakt voor reguliere en ondergeschikte horeca. Het is namelijk zeer moeilijk te bepalen wanneer een horecagelegenheid ondergeschikt is. Indien die scheiding wel wordt gemaakt neemt de betrouwbaarheid van de berekening af. Al met al kan geconcludeerd worden dat er voor alle horeca, dus reguliere en ondergeschikte horeca, ruimte is. Bovendien verbetert ondergeschikte horeca de bezoekersbeoordeling van de primaire activiteit. Het advies is daarom om niet te streng te oordelen op het toevoegen van ondergeschikte horeca, tenzij het duidelijk is dat ondergeschikte horeca een serieus alternatief kan vormen voor de reguliere horeca, bijvoorbeeld in het geval van een leisure voorziening.

#### B4.5 Trends en ontwikkelingen

De horecabranche is zeer dynamisch en volop in beweging. In figuur 8 zijn de voornaamste trends en ontwikkelingen geduid. Aanvullend zijn navolgend nog een aantal specifieke zaken benoemd. Veel van deze trends en ontwikkelingen zijn grotere autonome gebeurtenissen die gebieden 'overkomen'. De gebeurtenissen geven inzicht in de toekomst van de horeca. Sommige ontwikkelingen zijn wenselijk, andere niet.

- De **omzet in de horeca** neemt sinds 2010 jaarlijks fors toe, tot 2020, maar kelderde tijdens de coronajaren. De sector krabbelt echter weer op en herstelt zich in rap tempo. Ondanks waarschuwingen van vooraanstaande economen, met waarschuwingen over dalend consumentenvertrouwen, zien we de horecaomzet nog niet dalen.
  - Horeca is voor initiatiefnemers/ondernemers een relatief '**laagdrempelige**' sector, waardoor er altijd wel nieuwe kandidaten zijn.
  - **Groei van bezorgeconomie.** Tijdens de coronaperiode is het bestellen van eenvoudige tot luxe maaltijden aan huis enorm toegenomen. Sinds horeca weer open is, neemt dat weer af maar blijft wel in ruimere mate dan pré-corona.
  - **Branchevervaging** en blurring is een blijvend actuele trend. Dit betekent dat winkels en horeca steeds moeilijker in een hokje te plaatsen zijn. Blurring is het fenomeen waar detailhandel en diensten met horeca vermengen. Denk aan een koffietje in de boekwinkel maar in sommige gemeenten ook het wijntje of biertje bij de kapper (ondanks dat dit strijdig is met de Alcoholwet).
1. De toenemende **variatie aan functies** is een kans. Functies als horeca, dienstverlening, wonen en werken vinden namelijk steeds meer in een gebied plaats.





Figuur 8: Voorname horeca trends

**Bijlage 5 - Maatschappelijk –  
woon-zorginstelling**

## B5.1 Afbakening verzorgingsgebied

Om de behoefte aan de ontwikkeling van een zorgcomplex met zorg-appartementen inzichtelijk te krijgen, is het van belang de regio af te bakenen waarbinnen een dergelijke voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de regio is voor reguliere woningen het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Kanaalknoop zuid maakt deel uit van de gemeente Nijmegen, waar de verhuisbewegingen voor 57 % afspeelen binnen de eigen gemeente (CBS 2022).

Voor zorgbehoevenden verlopen verhuisbewegingen echter niet altijd op een vergelijkbare manier. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een grotere afstand, als gevolg van het ontbreken van passend aanbod. Door de grote verschillen in de mate van beperking of de problematiek is het voor deze doelgroep belangrijker dat de medebewoners en de setting passen bij hun zorgvraag. Voor zorgbehoevenden en familie gaat de voorkeur vaak uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt initieel dan ook binnen een straal van ca. 10-15 km.

Zowel op basis van de verhuisbewegingen en de omvang van de ontwikkeling is gemeente Nijmegen het primair verzorgingsgebied voor het initiatief. Het secundair verzorgingsgebied bestaat, naast gemeente Nijmegen, uit de omliggende gemeenten Beuningen, Wijchen en Heumen. Deze gemeenten liggen (bijna) volledig binnen een straal van 15 kilometer vanaf Kanaalknoop zuid.

## B5.2 Beleid

- Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.
- Het beleid streeft naar een juiste woning voor iedereen. Het beleid streeft ernaar dat mensen zolang mogelijk zelfstandig wonen, maar indien dit niet meer mogelijk is moet er voor hen ook een geschikte woning zijn, zoals beschut of beschermd wonen.
- De regio Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen geeft aan dat de bevolking vergrijsd en dat er daarom geschikte woonvormen voor ouderen moeten zijn. Hierbij benoemt de regio onder andere het belang van verpleeghuiscapaciteit.
- In het planningskader wonen met zorg geeft gemeente Nijmegen aan dat de gemeente streeft naar een evenwichtige verdeling van zorgwoningen, zodat iedereen op korte afstand kan verhuizen. Hiervoor is de gemeente ingedeeld in 15 servicegebieden. Dit planinitiatief is gelegen in het gebied midden. In dit gebied is voornamelijk behoefte aan beschermd wonen voor ouderen en een kleine behoefte aan levensloopgeschikte woonruimte. Er is in het servicegebied midden een klein overschot aan beschutte woningen. Dit initiatief realiseert beschermde woningen en sluit daardoor aan op de opgave voor het servicegebied 'Midden' met betrekking tot beschermde woonvormen.

## B5.3 Behoefteraming

In deze paragraaf is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan zorgwoningen in een zorginstelling in beeld gebracht. Dit is hoofdzakelijk in beeld gebracht aan de hand van prognoses vanuit beleid en trends en ontwikkelingen. De behoefte aan zorgwoningen komt voort uit meerdere aspecten. Op deze aspecten wordt hierna ingegaan.

### Toelichting zorgindicaties

De behoefte aan (intramurale) zorgwoningen wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door het Rijksbeleid op dit vlak, dat verankerd is in de Wlz (Wet langdurige zorg), de Wmo (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en de Zorgverzekeringswet. Van hieruit kan men zorg ontvangen via het persoonsgebonden budget (pgb) of 'in natura'. Bij zorg in natura contracteert de gemeente de zorgaanbieder, die vervolgens bepaalt hoe iemand zorg krijgt, en met een persoonsgebonden budget (pgb) bepaalt men zelf wie de zorgverlener wordt. In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Daarmee neemt de vraag naar intramurale huisvesting af. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn. De ontwikkelingen in indicatiestelling zijn daarom relevant voor het bepalen van de vraag naar (intramurale) zorgwoningen.

### Vraag

#### *Vergrijzende bevolking*

De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder en vergrijsd dus<sup>16</sup>. Dit leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag, doordat de kans op ouderdomsziekten toeneemt. De kans dat iemand van 65 jaar of ouder bijvoorbeeld last krijgt van dementie is 1 op 5. Uit cijfers van Alzheimer Nederland blijkt dat landelijk het aantal mensen met dementie door de vergrijzing meer dan verviervoudigd is, van 50.000 in 1950 naar ruim 290.000 in 2021. In 2040 is dit aantal naar verwachting verdubbeld tot meer dan een half miljoen<sup>17</sup>.

Door de groei van het aantal ouderen verwacht de prognose van HEVO dat het aantal mensen met een zorgindicaties in de komende 30 jaar gaat toenemen met 1 miljoen ouderen<sup>18</sup>. De urgentie om geschikte woningen en verpleeghuizen voor ouderen te realiseren is dus hoog. Vol-

<sup>16</sup> PBL, Prognose; in 2035 vooral meer inwoners in en om grotere gemeenten (2022)

<sup>17</sup> Alzheimer Nederland, Factsheet cijfers en feiten over dementie (2021)

<sup>18</sup> HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

gens Rabobank (2020) bestaat er een landelijk tekort aan 250.000 woningen in geschikte woonvormen voor ouderen. In 2025 zijn er daarnaast 14.000 extra verpleeghuisplekken nodig (Actiz, 2020) en volgens zelf TNO 30.000 extra plaatsen.

Ook in de gemeente Nijmegen en omliggende gemeenten is een sterke vergrijzing zichtbaar<sup>19</sup>. In gemeente Nijmegen is in 2022 16,6% (29.748 inwoners) van de bevolking 65 jaar of ouder. In 2035 is dit percentage naar verwachting gegroeid naar circa 19% (36.683 inwoners). Doordat Nijmegen een studentenstad is, is dit percentage nog redelijk laag. In de overige drie gemeenten die onderdeel van het verzorgingsgebied zijn is een hoger percentage van de bevolking 65 jaar of ouder, namelijk tussen de 21% en 24,4% (zie tabel 1).

Tabel 5: Prognose ouder dan 65 jaar

	2022		2030	
	Aantal	%	Aantal	%
Gemeente Nijmegen	29.748	16,6	36.683	19,0
Gemeente Beuningen	5.521	21,0	6.947	25,8
Gemeente Heumen	4.207	24,4	5.004	28,1
Gemeente Wijchen	9.206	22,3	11.150	26,4

Samenhangend met de vergrijzing is er ook een duidelijke stijging van zichtbaar van de zorgbehoefte.

In regio Nijmegen (dit is een groter gebied dan het verzorgingsgebied voor dit initiatief) is een duidelijke stijging van het aantal inwoners met dementie zichtbaar. In regio Nijmegen zijn in 2022 5.500 inwoners met dementie. De prognose van Stichting Alzheimer Nederland is dat dit in 2030 is gestegen naar 7.400 inwoners en in 2040 zelfs naar 10.050 inwoners<sup>20</sup>.

Uit cijfers van het rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu<sup>21</sup> blijkt dat het aantal inwoners met een zorgindicatie in het Zorgzwaartepakket Verpleging en Verzorging (ZZP V&V) 4 of hoger in VNG/ZN-regio Nijmegen<sup>22</sup> stijgt. In 2021 hadden in de VNG/N-regio Nijmegen 2.830 mensen een indicatie ZZP V&V 4 of hoger. In 10 jaar tijd (dus 2031) zal dit stijgen naar 3.920 mensen. Dit betekent een toename van 1.090 mensen met deze zorgindicatie in 10 jaar tijd.

Uit dezelfde cijfers blijkt ook dat, als de mensen die een Volledig Pakket Thuis (VPT) hebben buiten beschouwing worden gelaten, in 2021 2.320 mensen een indicatie ZZP V&V 4 of hoger hebben en dat dit in 2031 3.300 mensen zijn. Dit betekent een toename van 980 mensen met een ZZP V&V, zonder VPT, in 10 jaar tijd.

#### Langdurige zorg (Gehandicaptenzorg)

Een andere groep mensen die in aanmerking komt voor beschermd woonvormen zijn mensen met een indicatie Zorgzwaartepakket GehandicaptenZorg (ZZP GHZ) 3 of hoger. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu heeft ook cijfers over het aantal personen die een ZZP

GHZ indicatie hebben<sup>23</sup>. Hieruit blijkt het volgende voor VNG/ZN-regio Nijmegen:

- In 2021 hadden 2.140 inwoners van de regio een ZZP GHZ. De prognose is dat dit de komende 10 jaar (tot 2031) stijgt naar 2.190 inwoners. Dit betreft een stijging van 50 inwoners.
- Echter komt niet iedereen met een ZZP GHZ indicatie in aanmerking voor zorgwoningen. Hiervoor moet men een indicatie hebben van ZZP GHZ 3 of hoger.
- De stijging van het zorgzwaartepakket GHZ is minder sterk dan de stijging van het zorgzwaartepakket V&V. Dit komt doordat onder V&V veel ouderdomsziekten vallen, zoals Alzheimer, terwijl GHZ gaat over beperkingen die minder worden beïnvloed door leeftijd.

#### B5.4 Aanbod

Uit het planningskader (2017) blijkt dat gemeente Nijmegen tussen 2017 en 2025 circa 200 plaatsen te realiseren. Van de initiatieven die in het planningskader zijn genoemd is, zover als bekend bij BRO, nog geen initiatief gerealiseerd. Er zijn wel een aantal andere veranderingen sinds 2017 geweest, namelijk:

- Stichting Dagelijks Leven heeft in 2018 een locatie geopend (locatie Gofferthuis) met 21 woningen.
- ZZg Zorggroep heeft in 2022 een nieuwe locatie met in totaal 36 woningen geopend (locatie Bosrijk in Aaron gebouw).
- Bij Stichting Waalboog zijn veranderingen gaande. Locatie Joachim en Anna wordt verbouwd, maar het aantal zorgwoningen blijft ongeveer gelijk. Daarnaast wordt de locatie Nijvelt (158 woningen) naar

<sup>19</sup> Gelderland.in cijfers.nl, statistisch zakboek

<sup>20</sup> Alzheimer Nederland, prognose aantal mensen met dementie tot 2050 per regio (2023)

<sup>21</sup> Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Verpleegzorging (2022)

<sup>22</sup> Deze regio bestaat uit 7 verschillende gemeenten: Nijmegen, Beuningen, Wijchen, Heumen, Druten, Berg en Dal en Mook en Middelaar.

<sup>23</sup> Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Zorggebruiker (2022)



verwachting in 2024 gesloten en zullen de bewoners elders zorg ontvangen.

Uit deze ontwikkelingen blijkt dat er afgelopen jaren circa 57 woningen (21 bij Goffერთhuis en 36 bij Bosrijk) zijn ontwikkeld. Dit komt niet overeen met het doel om circa 200 plaatsen te realiseren. Daarnaast blijkt dat in 2024 de woonlocatie Nijeveld met 158 woningen sluit.

## B5.5 Trends en ontwikkelingen

### Ouderen

Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont, is de laatste jaren sterk toegenomen als gevolg van onder meer een toegenomen zelfredzaamheid, en later ook onder invloed van het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen (scheiding wonen en zorg). In 2019 woonde 92% van alle 75-plussers zelfstandig<sup>24</sup>. Vijfentwintig jaar geleden lag dit aandeel nog op 83%. Bovendien blijkt uit onderzoek dat de tevredenheid van ouderen met de huidige woning zeer hoog is: ze zijn gesteld op hun eigen woonomgeving en willen daar graag zo lang mogelijk blijven wonen. Als zij dan toch verhuizen, dan is dat veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving of woonplaats. Ouderen die over lange afstand verhuizen, vormen daarmee een zeer kleine minderheid. Wanneer zij geen huis in de gewenste buurt of gemeente kunnen vinden, is er een aanzienlijke kans dat zij uiteindelijk niet verhuizen. De verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen, zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan gezondheidsgerelateerde motieven.<sup>25</sup> Omdat ouderen weinig verhuigeneigd zijn, is het tijdig aanpassen van de eigen woning en de beschikbaarheid van zorg, diensten en domotica extra belangrijk. Echter vormt de bestaande woningvoorraad een belem-

mering om langer zelfstandig te wonen (trappen in huis, drempels, afwezigheid van een toilet op de verdieping waar ook geslapen wordt, ontoegankelijk van het huis voor een rolstoel of rollator). Vaak worden investeringen in het levensloopbestendig maken van het huis pas gedaan op het moment dat het echt noodzakelijk is.

### Woonwensen ouderen

Er kan niet gesproken worden over ‘de oudere’, het gaat immers om een heterogene groep. De ideale ouderenwoning bestaat daarom niet. Toch is er een aantal universele woonwensen van ouderen<sup>26</sup>:

Naarmate men ouder wordt, neemt de wens naar een huurwoning toe. Hoe lager het inkomen, hoe groter de wens naar een huurwoning. In toenemende mate kunnen/willen ouderen overigens ook terecht in woonzorgarrangementen in de koopsector.

Over het algemeen geven ouderen de voorkeur aan een grondgebonden woning of nultredenwoning, zoals appartementen met lift.

Ouderen hechten over het algemeen veel belang aan wooncomfort (verwarming, inbraakwerende voorzieningen, levensloopbestendigheid).

Ook de nabijheid van voorzieningen en de mogelijkheid om hulp of zorg te krijgen, worden op prijs gesteld.

Er valt voor ouderen steeds meer te kiezen. Toch is er nog meer variatie nodig, omdat de wensen van ouderen divers zijn. Er blijkt een groeiende behoefte te zijn aan nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeelden van initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen zijn onder andere meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen,

kangoeroewoningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.

### Toekomst van ouderenzorg

Er is sprake van een grote zorgvraag door een groeiende groep ouderen. Hoewel ouderen weinig verhuizen, neemt de vraag naar woningen geschikt voor ouderen toe (vooral door de toenemende vergrijzing). Bovendien veranderen de woonwensen van ouderen. Het is belangrijk dat hier bij nieuwe initiatieven voldoende aandacht voor blijft bestaan. Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Bestaande complexen bezitten een bijzonder groot adaptief vermogen om invulling te geven aan de veranderende woon-zorgomgeving. Daarnaast kan een woon-zorg-complex extra functies faciliteren om zo een nieuwe rol in de wijk te vervullen en een plek te zijn waar mensen uit de wijk samenkomen.

### Langdurige zorg (mensen met beperking)

De zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking is in transitie. Dit hangt samen met eerdere beleidswijzigingen op rijksniveau, waarbij het voornaamste uitgangspunt is dat mensen met een beperking als het kan thuis wonen en onderdeel uitmaken van de maatschappij. Hierdoor verandert de behoefte van intramurale plaatsen naar zware zorg in de thuisomgeving en een groei van het aantal mensen met een lichte zorgvraag die begeleid zelfstandig wonen in de samenleving<sup>27</sup>.

### Mismatch tussen vraag en aanbod

Dat er in algemene zin een mismatch (voornamelijk kwalitatief) is tussen vraag en aanbod blijkt uit het Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040 (2020), maar ook uit het onderzoek Wachtlijsten in de Wlz (KCWZ,

<sup>24</sup> HEVO (2020). Marktonderzoek Wonen en Zorg 2040

<sup>25</sup> Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2014). Webspecial woonwensen voor ouderen.

<sup>26</sup> 3Bplus (2016). Woonwensen van ouderen – de woning, situatie en omgeving.

<sup>27</sup> Rabobank (2019). Cijfers & Trends, Gezondheidszorg

2016). Enerzijds is er sprake van of dreigt er leegstand bij zorginstellingen: ze sluiten kleinschaligere of verouderde locaties en centraliseren op een beperkt aantal (grotere) geschikte locaties om schaal- en kostenvoordelen te benutten. Anderzijds maken cliënten die recht hebben op een plaats in een instelling daar niet altijd gebruik van als een plaats beschikbaar komt. Dit hangt samen met het feit dat het wachtlijstbeheer aanbod-gericht is en niet is ingericht op de specifieke vragen en wensen van cliënten.

Meer dan de helft van de niet-actief wachtenden is ouder dan 80 jaar. Deze mensen hebben vaak een psychogeriatrische of somatische aandoening (67%). Dit komt overeen met het beeld uit de landelijke standaard voor Wlz-zorgregistratie: de meeste mensen die wachten op een plek in de verpleging en de verzorging, hebben een somatische of psychogeriatrische aandoening en wonen zelfstandig zonder partner. Van alle niet-actief wachtenden die wel bereid zijn tot opname wil 78% enkel terecht bij de voorkeursinstelling.

Ook zorgaanbieders erkennen dat er een kwalitatieve mismatch is: er is een wens om leegstaande complexen geschikt te maken voor de huidige wensen en voorkeuren van cliënten (bijv. kleinschalig) of nieuwe plekken te realiseren bij voorkeursaanbieders, maar dit is financieel niet zomaar mogelijk door de manier waarop er nu afspraken zijn tussen zorgaanbieders en zorgkantoren.

### B3.4 Bestemming ‘wonen’ versus ‘maatschappelijk’

Om te kunnen bepalen of een initiatief onder de bestemming ‘wonen’ of ‘maatschappelijk’ valt, is het van belang om te kijken naar de mate van zelfstandige bewoning van de doelgroep van het initiatief. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat ook minder traditionele woonvormen (zoals seniorenwoningen of aanleunwoningen) binnen de bestemming ‘wonen’ kunnen vallen. Er moet dan wel sprake zijn van **nagenoeg zelfstandige bewoning**. Dit houdt in dat de zorg bestaat uit specifieke ondersteuning

voor de algemene dagelijkse levensbehoeften en dat de bewoners geen voortdurende zorg nodig hebben. Het betreft hier gevarieerde woonvormen zoals de seniorenwoning, zorgwoning, aanleunwoning, kleinschalig groepswonen, beschermt wonen, verzorgd wonen en begeleid wonen.

In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Mensen met een lichtere zorgbehoefte komen niet meer in aanmerking voor een intramurale woonplek, maar ontvangen zorg thuis en komen in aanmerking voor een woningaanpassing. Dit komt concreet tot uitdrukking via de indicatiestelling (zorgprofiel of zorgzwaartepakket), aangezien de mogelijkheden ten aanzien van zorgwonen en budgetten daarvan afhankelijk zijn.

Vanuit de wetgeving vallen mensen met een zorgprofiel 3 VG of hoger of 4 VV of hoger onder de Wet langdurige zorg (Wlz). Het gaat hierbij om bewoners die de hele dag (zware) zorg of toezicht nodig hebben. Voor deze doelgroep is er aanwezigheid van alle benodigde zorg gedurende dag én nacht. Dit betekent dat er sprake is van **‘niet nagenoeg zelfstandige bewoning’ (24-uurs zorg)** en dat de bestemming van een initiatief voor dit soort bewoners onder de bestemming ‘maatschappelijk’ valt.

Tabel 6: Sector Verstandelijk gehandicapt (VG)

Sector Verstandelijk gehandicapt (VG)	Zorgprofiel
VG Wonen met begeleiding en zorg	3 VG
VG Wonen met begeleiding en intensieve verzorging	4 VG
VG Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging	5 VG
VG Wonen met intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering	6 VG
VG (besloten) wonen met zeer intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering	7 VG
VG Wonen met begeleiding en volledige verzorging en verpleging	8 VG

Tabel 7: Sector Verstandelijk gehandicapt (VG)

Sector Verpleging en Verzorging (VV)	Zorgprofiel
VV Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging	4 VV
VV Beschermd wonen met intensieve dementiezorg	5 VV
VV Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging	6 VV
VV Bescherm wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, nadruk op begeleiding	7 VV
VV Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, nadruk op verpleging en verzorging	8 VV
VV Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging	9b VV

**Bijlage 6 - Consumenten diensten en maatschappelijke diensten**

## B6.1 Verzorgingsgebied

Bij het onderzoeken van de behoefte aan voorzieningen wordt altijd de verbinding gezocht met het bestaande aanbod in het plangebied en in het omliggende gebied. Door de ontwikkeling van Winkelsteeg stijgt het aantal inwoners in het gebied, waardoor het draagvlak voor voorzieningen stijgt. Tegelijkertijd wordt er in Winkelsteeg ook ruimte toegevoegd voor voorzieningen, wat mogelijk invloed heeft op voorzieningen in het omliggende gebied. Ondanks het aanwezige aanbod in de omgeving zullen er, ten behoeve van de leefbaarheid, buurtverzorgende voorzieningen in het gebied bij moeten komen. In deze onderbouwing wordt rekening gehouden met het aanbod en de behoefte van heel gemeente Nijmegen. Dit is dan ook gekozen als het ruimtelijk verzorgingsgebied.

## B6.2 Afweging aanbod en vraag

De te onderbouwen voorzieningen zijn erg divers en de exacte behoefte aan deze voorzieningen is moeilijk te kwantificeren. Om echter een indicatie te geven of er in gemeente Nijmegen sprake is van overschot, passend aanbod of een tekort is er gekeken naar landelijke richtlijnen. Voor een aantal voorzieningen zijn er duidelijke richtlijnen, zoals de huisartsennorm van 2.095 patiënten per huisarts. Van andere soorten voorzieningen bestaan deze richtlijnen niet. Voor deze voorzieningen is gekeken naar het landelijk aanbod per 1.000 inwoners. Hierbij is aangenomen dat er landelijk sprake is van een goed evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit aanbod per 1.000 inwoners is omgerekend naar het aantal inwoners in Nijmegen om het theoretisch mogelijke aanbod in Nijmegen te berekenen. Door dit theoretisch aanbod af te zetten tegen het huidige aanbod in Nijmegen is het mogelijk om aan te geven of er nog marktruimte bestaat voor bepaalde voorzieningen. Hieronder worden de bevindingen per categorie (dienstverlenend, maatschappelijk en cultureel) vermeld.

### *Cultuur en ontspanning*

De opgenomen voorzieningen die behoren tot de categorie 'cultuur en ontspanning' kennen weinig marktruimte. Van de verschillende voorzieningen is er op basis van landelijke aantallen per 1.000 inwoners en het aantal inwoners in Nijmegen alleen behoefte aan een kleine kinderboerderij. Aan dansscholen, musea of sauna's is geen kwantitatieve behoefte.

Het 'overschot' aan voorzieningen in de categorie 'cultuur en ontspanning' kan verklaard worden doordat deze voorzieningen zoals musea en sauna's zich clusteren in een stad en vanuit daar een groter verzorgingsgebied bedienen dan alleen de eigen gemeente. Doordat Nijmegen deze functie (samen met Arnhem) al heeft voor het omliggende gebied zijn er al relatief veel van dit soort voorzieningen aanwezig. Vooral bij musea is er sprake van ruimte indien een museum kwalitatief gezien van meerwaarde is. Een kwalitatief goed museum kan namelijk bezoekers van heel Nederland en eventueel ook van over de grens aantrekken.

Concluderend is er ruimte voor een kinderboerderij, een museum die kwalitatief gezien een toevoeging is op het huidige aanbod.

### *Maatschappelijk*

Bij de maatschappelijke voorzieningen is over het algemeen weinig marktruimte zichtbaar. De meeste voorzieningen zijn in evenwicht met de bevolkingsomvang. Dat betekent wel dat bij een groei van de bevolking het geen probleem is als deze maatschappelijke functies evenredig meegroeien.

Als het landelijk aanbod per 1.000 inwoners wordt afgezet tegen het bekende aanbod in Nijmegen blijkt dat er geen kwantitatieve marktruimte

bestaat voor huisartsenpraktijken en praktijken voor verloskundigen en paramedici. Nijmegen heeft hierin een fors boven gemiddeld aanbod. Dit is uiteraard niet vreemd voor een gemeente waar veel gezondheidsopleidingen en een medische faculteit zijn.

De enige maatschappelijke dienst waar potentieel nog de nodige marktruimte is, is de kinderopvang.

Voor maatschappelijke voorzieningen als 'apotheek' en 'huisartsenpraktijk' geldt wel dat er **kwalitatief gezien behoefte** aan bestaat. De bevolking wordt namelijk steeds ouder en de nabijheid van de juiste zorg is van belang voor de leefbaarheid, zeker voor mensen die minder mobiel zijn, zoals ouderen. De toevoeging van extra woningen in Winkelsteeg zorgt ervoor dat er in dit gebied een vraag ontstaat aan zorgvoorzieningen in de nabijheid. Hierdoor is het vanuit maatschappelijk oogpunt wel gewenst om met het zicht op de toenemende zorgvraag, in de nabijheid van de nieuwe woningen zorgvoorzieningen toe te voegen.

Concluderend is er kwantitatief gezien ruimte voor kinderopvang. De overige maatschappelijke diensten zijn bevolkingsvolgend. Dat betekent dat met de komst van meer inwoners in Winkelsteeg er ook behoefte ontstaat aan dit type voorzieningen. Kwalitatief gezien is de toevoeging van zorgfuncties, zoals apotheken of huisartsenpraktijk, ook te verantwoorden vanuit de toenemende zorgvraag en het belang van deze voorzieningen in de nabijheid van een woning.

### *Dienstverlening<sup>28</sup>*

Onder de categorie dienstverlenende voorzieningen vallen diverse voorzieningen. Uit de analyse blijkt dat als deze categorie als geheel wordt genomen, er in Nijmegen nog behoorlijk wat ruimte is voor uitbreiding ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De grootste uitbreidings-

<sup>28</sup> Onder consumenten dienstverlening behoort nadrukkelijk geen perifere detailhandel of supermarkt.



ruimte is gelegen in de voorzieningen ‘post en koeriers’, ‘overige dienstverlening’, ‘financiële instellingen en verzekeringswezen’ en haar- en schoonheidssalons. Voor maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek is geen uitbreidingsruimte meer.

Het aantal reisorganisaties en –bemiddeling en wasserettes, wassalons is redelijk in evenwicht met de bevolkingsomvang. Als de bevolking in omvang toeneemt zal er ook meer kwantitatieve marktruimte ontstaan voor deze functies.

Concluderend is er kwantitatieve ruimte voor de voorzieningen ‘post en koeriers’, ‘financiële instellingen en verzekeringswezen’, haar e schoonheidsverzorging, ‘overige zakelijke dienstverlening’ en ‘overige dienstverlening’. In iets mindere mate geldt dit voor ‘wasserettes en wassalons’ en ‘Reisbemiddeling en reisorganisatie’.

#### Aanbod maatschappelijke functies in Kanaalknoop Noord

In het bestemmingsplan Kanaalknoop Noord is eveneens 4.400 m<sup>2</sup> BVO bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Hier gaat het eveneens om een mix van zorgdiensten, cultuur & ontspanning en recreatievoorzieningen. Uit de analyse blijkt dat er voor diverse functies zeker ruimte voor uitbreiding is, maar uiteraard is uiteindelijk wel een grens aan het aantal diensten dat kan worden toegevoegd aan Kanaalknoop Noord en Kanaalknoop Zuid samen.

#### 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.

Tabel 8: Leegstand maatschappelijke voorzieningen in Nijmegen, Gelderland en Nederland<sup>29</sup>

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

Dit is een procentpunt hoger dan het provinciale percentage van 3%.

Maar nog altijd is de leegstand zeer beperkt en rond de frictieleegstand (5%).

<sup>29</sup> CBS (2021) Landelijke monitor leegstand.

Tabel 9: Haalbaarheid beoogde diensten en maatschappelijke voorzieningen (bronnen: KvK bedrijventeller en OCW in cijfers)

	Aanbod in Nederland	Aanbod in Nederland	Theoretisch aanbod Nijmegen (theorie)	Werkelijk aanbod Nijmegen	Ruimte voor uitbreiding	
	17.897.000 inwoners	per 1.000 inwoners	182.480 inwoners			
<b>Consumentendiensten</b>						
Post en koeriers	11.378	0,64	116	73	+++	43,0
Financiële instellingen en verzekeringswezen	32.122	1,79	327,5	181	+++	146,5
Reisbemiddeling en reisorganisatie	5.865	0,33	59,8	63	-	-3,2
Reparatie t.b.v. particulieren	8.330	0,47	84,9	70	++	14,9
Wasserettes, wassalons	254	0,01	2,6	2	0	0,6
Haar en schoonheidsverzorging	79.385	4,44	809,4	620	+++	189,4
Overige diensten	17.837	1,00	181,9	118	+++	63,9
<b>Cultuur &amp; ontspanning</b>						
Cultureel onderwijs	16.114	0,90	164,3	252	---	-87,7
Dansscholen	3.426	0,19	34,9	66	---	-31,1
Musea ateliers	1.110	0,06	11,3	13	-	-1,7
Kinderboerderijen	83	0,00	0,8	0	+	0,9
Sauna's, solaria, baden	5.125	0,29	52,3	69	--	-16,8
Exploitatie van amusementshallen en speelautomaten	790	0,04	8,1	5	+	3,1
Levensbeschouwelijke organisaties	250	0,01	2,5	3	0	-0,5
Gezelligheidsverenigingen	12	0,00	0,1	0	0	0,1
Culturele uitleencentra, musea, etc.	1.150	0,06	11,7	13	0	-1,3

Bron: KvK bedrijventeller, 2023 en OCW in cijfers.

Tabel 10: Haalbaarheid beoogde diensten en maatschappelijke voorzieningen (bronnen: KvK bedrijventeller en OCW in cijfers) (vervolg)

Maatschappelijke functies							
Primair en speciaal onderwijs	6.056	0,34	61,7	55	+	6,7	
Scholen voor beroep-, hoger en overig onderwijs	114	0,01	1,2	5	--	-3,8	
Apotheken, drogisterijen, orthopedie	6.674	0,37	68,0	67	0	1,1	
Artsenpraktijken, klinieken, tandartsen, etc.	45.703	2,55	466,0	1090	---	-624,0	
Kinderopvang	23.224	1,30	236,8	193	++	43,8	
Uitvaartverzorging	3.375	0,19	34,4	33	+	1,4	
Praktijken verloskundigen en paramedici	113.467	6,34	1.156,9	1.912	---	-755,1	
Bedrijfs- en werkgeversorganisaties/werknemersorganisaties	268	0,01	2,7	2	0	0,7	

Bron: KvK bedrijventeller, 2023 en OCW in cijfers.

---

# 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](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

