

STUREN EN FACILITEREN

Zo geeft Nijmegen ruimte aan werk

Het is soms knokken om werken op de politieke agenda te krijgen, terwijl wonen juist zo prominent in beeld is. Het veiligstellen van die werklocaties vraagt om de juiste instrumenten door een regulerende en faciliterende gemeente. Volgens Mieke Verschoor Boisen van gebiedsontwikkelaar AM zet Nijmegen hierin goede eerste stappen. Wethouder Monique Esselbrugge (Economie en Vestigingsbeleid) licht de strategie toe.

AUTEUR Jesse Kiel

Verschoor Boisen noemt vooral de Winkelsteeg als goede voorbeeld in Nijmegen. De ontwikkelingsmanager vertelt: "Hier is het behoud van een diversiteit aan werklocaties en bijbehorende werkgelegenheid echt een publiek doel geworden. Ik heb daar gesproken met de wethouder Stedelijke Ontwikkeling over de Nijmeegse strategie. Zij maken gebruik van een breed scala aan sturingsinstrumenten en pakken daarbij ook hun rol ten aanzien van het veiligstellen van productieve bedrijvigheid."

Door op de juiste momenten te reguleren en op andere momenten te faciliteren en door gevestigde en nieuwe bedrijvigheid in categorieën op te delen zoals omvang (van werkgelegenheid), strategisch belang, mate van overlast en op welke wijze ze mogelijk kunnen passen in de beoogde stedelijke leefomgeving. Zo kan de gemeente Nijmegen beter in gesprek met de markt om uit te leggen hoe zij de realisatie van werklocaties voor zich zien.

Het sturen is belangrijk, aldus Verschoor Boisen. Zeker nu veel steden inzetten op de transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen naar gemengde werk-woongebieden. "Dat is vrij nieuw. De ontwikkelkennis van wonen en dit type bedrijvigheid zit zelden in dezelfde bedrijven. De gemeente kan in samenwerking met gebiedsontwikkelaars die partijen samenbrengen en uitzoeken hoe wonen en werken op een locatie gemengd kunnen worden. Daarbij gaat het zowel om de hardware-oplossingen als de benodigde samenwerking en regulering op korte en lange termijn."

Dergelijke samenwerkingen, regulering en fysieke oplossingen leiden volgens Verschoor Boisen tot de juiste ruimte voor bedrijven die – eventueel met beperkte aanpassingen aan de bedrijfsvoering – geen directe overlast veroorzaken voor omwonenden. In de provincie Zuid-Holland zou het bijvoorbeeld gaan om circa 80 procent van de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gevestigd hoeft te zijn en goed gemengd kan worden met wonen. In dezelfde provincie, zo valt te lezen in het Discussiestuk Verstedelijking en Functiemenging, heeft 58% van de bedrijventerreinen een milieucategorie van maximaal 4 en veel van de bedrijven onder die categorie laten zich met toepassing van de nieuwste technieken goed mengen.

Woon-werklocatie Winkelsteeg

"Als we worden aangehaald als gemeente die werkt aan woon-werklocaties, dan horen we vaak over hoe we Winkelsteeg hebben aangepakt", zegt Monique Esselbrugge. De wethouder Economie en Vestigingsbeleid legt uit hoe

haar gemeente al jaren met hoge woningnood kampt en kansen zag in het transformeren van het gebied Kanaalzone-Zuid. Onderdeel van die transformatie was de aanpak van bedrijventerrein Winkelsteeg en de uitbreiding van de nabijgelegen Novio Tech Campus. Het terrein van Winkelsteeg miste een duidelijk profiel, gevestigde bedrijven gebruikten vaak niet alle ruimte die beschikbaar was.

"We stelden onszelf de vraag of hier geen mooie woon-werkcombinatie kon ontstaan. Hiervoor is een ontwikkelvisie opgesteld met 85 miljoen euro aan investeringen. Nu komen er 4.000 woningen en 150.000 vierkante meter voor werkfuncties, met 3.000 beoogde extra banen als gevolg", vertelt Esselbrugge. In het beoogde economisch profiel voor Winkelsteeg komt er meer nadruk te liggen op arbeidsintensieve bedrijvigheid, aldus de ontwikkelvisie die de wethouder aanhaalt. Kleinere stadsdistributie, kleinere maakindustrie en andere bedrijfjes laten zich goed mengen met woningen, vertelt Esselbrugge. Een succeservaring met het woon-werkconcept, zo lijkt het.

'Kleinere stadsdistributie, -maakindustrie en andere bedrijfjes laten zich goed mengen met woningen.'

De totstandkoming en inspanningen voor Winkelsteeg volgen volgens de wethouder de balans tussen reguleren en faciliteren, in gesprek met marktpartijen en bedrijven, die Verschoor Boisen eerder aanhaalde. "Nijmegen doet aan actief grondbeleid. We willen voorkomen dat die in handen komt van mensen die snel geld willen verdienen. Als gemeente benutten we altijd juridische instrumenten zoals de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG). Als iemand grond wil kopen, moet je eerst langs de gemeente. Zo houdt de gemeente grip op transformatieontwikkelingen." Volgens Esselbrugge loopt haar stad voorop in grootschalige transformaties naar woon-werklocaties. "Dat lukt niet zonder sterke visie op waar je als stad heen wilt met bedrijvigheid. Daarnaast richten we ons op marktpartijen, ontwikkelaars en beleggers, en ondernemers door hen te proberen te stimuleren met ons mee te denken. We willen alle vormen van bedrijvigheid een plek geven in de regio. >



De Winkelsteeg – Bron: gemeente Nijmegen

Dat hoeft niet allemaal in de binnenstad. Sommige bedrijvigheid past daar juist wel heel goed. Daarover gaan we met hen in gesprek.”

Verschoor Boisen is het eens met die aanpak. ‘Een gemeente als Nijmegen erkent hiermee dat bedrijvigheid belangrijk is, maar niet alle vormen van bedrijvigheid ruimte gemengd kunnen worden in een werk-woonomgeving. Het ene type bedrijf wil je behouden of zelfs stimuleren, een ander type bedrijf heeft misschien eerder plek buiten de stad. Nijmegen zet niet alleen een stip aan de horizon, maar legt ook uit hoe daar te willen komen.’

Regionale coördinatie

De strategie van Nijmegen werkt ook regionaal door. In de laatste vier jaar maakte Nijmegen met achttien gemeenten afspraken over bedrijvigheid. Esselbrugge: “Regionaal kijken we wie ruimte heeft om te ontwikkelen, over hoeveel vierkante meter dat gaat en wat de beste plekken zijn voor bepaalde type bedrijven.”

Vooraf de relatie met Arnhem is daarbij belangrijk. De zusterstad wordt genoemd in het Regionaal Programma Werklocaties Arnhem-Nijmegen. Deze regio zoekt volgens het document naar balans voor verschillende opgaven, waaronder de plaatsing van bedrijvigheid, met als doel om een onderscheidend profiel neer te zetten. “Jaren geleden moesten we werkruimte afboeken, nu is er weer wat meer ruimte om bedrijventerreinen te transformeren. Zoals ook bedrijventerreinen De Grift en Engie”, zegt Esselbrugge.

Het voorbeeld van Nijmegen zou volgens Verschoor Boisen een voorbeeld kunnen zijn voor andere Nederlandse steden, die veel energie stoppen in beleidsvorming ten

‘Regionaal kijken we wie ruimte heeft om te ontwikkelen.’

aanzien van gemengde werk-woongebieden en zich faciliterend opstellen maar hun regulerende sturingsinstrumenten beperkt benutten en veel overlaten aan de markt van vraag en aanbod.

Verschoor Boisen: “Ik denk dat het onvermijdelijk is dat overheid haar regulerende vermogen – in samenwerking met de private partijen - inzet: zowel gevestigde bedrijven als de ontwikkelende en investerende sector moeten zich immers flink aanpassen om deze gemengde werk-woongebieden te realiseren. De combinatie van faciliteren en reguleren kan het gewenste gedrag structureren. Het behouden van bedrijvigheid en bijbehorende werkgelegenheid moet veel hoger op de agenda, van een maatschappelijk naar een politiek doel. Ga met bedrijven in gesprek over wat zij aan ruimte en andere zaken nodig hebben om zich ergens te vestigen, wat hun dealbreakers zijn.” Alleen zo kan je als ruimtelijke sector – publiek en privaat - meedenken over het ontwerp van de nieuwe woon-werklocaties. “Ter plekke verschillende functies fysiek met elkaar mengen, dat is een stukje technische en programmatische innovatie waar je actief en in samenspraak met zowel gevestigde partijen als nieuwkomers naar moet kijken.”