**Raadsvoorstel**
Openbaar

**Onderwerp**
Gebiedsvisie Stationsdistrict

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Opstellers** | Marjolijn Evers en Erna Hollander | **Collegebesluit** | 27 augustus 2024 |
| **Programma** | Wonen en Stedelijke ontwikkeling | **Behandeldatum Raad** | 9 oktober 2024 |
| **Portefeuillehouder** | C.M.H. Daemen en N.P. Vergunst | **Status** | Openbaar |

---


**Samenvatting**
Het Stationsdistrict Nijmegen is volop in verandering. Aan de westzijde van het station komt een nieuwe Westentree met een grote gebouwde fietsenstalling en er zijn diverse grote gemengde woningbouwprojecten in aanbouw en voorbereiding in de directe omgeving van het station. Dit momentum willen we aangrijpen om de ontwikkeling van het gehele gebied in samenhang en met de focus op leefbaarheid en toekomstwaarde te laten plaatsvinden. Het gebied kent inmiddels 28 deelprojecten. Zo'n grote opgave vraagt om een integrale visie.

De gebiedsvisie speelt een belangrijke rol om een groot aantal gemeentelijke ambities en doelen in het Stationsdistrict te bereiken. Met de gebiedsvisie zetten we de richting uit voor ontwikkelingen in het Stationsdistrict tot aan 2050 om te komen tot een groen, eigenzinnig Stationsdistrict waar het prettig verblijven is.


---

**Voorstel**
1. De gebiedsvisie voor het Stationsdistrict Nijmegen vast te stellen waarin als belangrijkste inhoud wordt vastgelegd dat:
    a. Het Stationsdistrict als onderdeel van het verbrede centrum een hoogstedelijke verdichtingsopgave heeft met richtlijnen voor hoogbouw en menging van functies. We geven op gebiedsniveau invulling aan de Woondeal 2.0.
    b. De beleving van de reiziger voorop staat, door het hele gebied groener en veiliger te maken en een deel van dit gebied autoluw te maken waarbij we met name inzetten op het beperken van conflictsituaties voor de voetganger. De Tunnelweg, Nassausingel en het Keizer Karelplein blijven hun functie als essentiële route voor bus- en autoverkeer behouden.
    c. We kiezen voor een samenhangende openbare ruimte waarin historische groene structuren en routes worden hersteld en nieuwe en aantrekkelijke groene routes en verblijfplaatsen, zoals de Groene corridor worden aangelegd.
    d. We beschermen ons erfgoed door dit samen met het landschap als identiteitsdragers te beschouwen. We beschermen ons 19e- eeuwse stadsgezicht en herstellen openbare (groen) structuren.
    e. We kiezen voor een toekomstbestendig Stationsdistrict door duurzaamheidsambities voor energie en klimaat vast te leggen.
    f. De in de visie gedefinieerde uit te werken opgaven, werken we uit in projectvoorstellen voor de volgende deelgebieden:
        i. Tunnelweg en omgeving

ii. 19e eeuwse singels
iii. Campusbaan en omgeving
iv. Openbare ruimte Westerkwartier

g. En voorts met dien verstande dat de volgende passages uit het raadsvoorstel, aldus gewijzigd worden vastgesteld:
- blz. 4 onder Argumenten 1.b. te wijzigen.

a) Cursief gedrukte titel paragraaf:
*De beleving van de reiziger voorop staat, door het hele gebied autoluw en groener te maken en veiliger te maken. Waarbij we met name inzetten op het beperken van conflictsituaties voor de voetganger.*
Te wijzigen in
*De beleving van de reiziger voorop staat, door een deel van het gebied autoluw en groener te maken en veiliger te maken. Waarbij we met name inzetten op het beperken van conflictsituaties voor de voetganger.*

b) Laatste alinea:
Om *vergroening, verdichting en toekomstbestendigheid van het gebied mogelijk te maken zetten richten we dit gebied veel minder in op automobiliteit en maken we het autoluw. Dit sluit aan bij de mobiliteitstransitie en de Koers voor de Binnenstad.*
Te wijzigen in:
Om *vergroening, verdichting en toekomstbestendigheid van het gebied mogelijk te maken, zetten we dit gebied veel meer in op busvervoer en minder in op automobiliteit en maken we delen ervan autoluw. We behouden echter de Tunnelweg, Nassausingel en het Keizer Karelplein als verkeersroutes voor auto: en busverkeer, waarbij een goede doorstroming essentieel blijft. Tegelijkertijd investeren we in verbeterde toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers, zodat het gebied voor alle verkeersdeelnemers bereikbaar blijft. Dit sluit aan bij de mobiliteitstransitie en de Koers voor de Binnenstad.*

h) En voorts na het nieuw toe te voegen beslispunt g sub h wordt toegevoegd die als volgt luidt:
"en voorts met dien verstande dat de volgende passages uit de gebiedsvisie, aldus gewijzigd worden vastgesteld:
De passage uit de Gebiedsvisie Stationsdistrict overeenkomstig te wijzigen door deze zin op bladzijde 32:
*Om de verdichting van het Stationsdistrict gelijk op te laten gaan met vergroening en verduurzaming richten we dit gebied veel minder in op automobiliteit. Daarmee zetten we in op een autoluw gebied. Dit sluit aan op de mobiliteitstransitie en de Koers voor de Binnenstad.*
Te wijzigen in:
*Om de verdichting van het Stationsdistrict gelijk op te laten gaan met vergroening en verduurzaming richten we dit gebied veel minder in op automobiliteit. Daarmee zetten we in op een deels autoluw gebied maar behouden we de Tunnelweg, Nassausingel en het Keizer Karelplein als verkeersroutes voor auto: en busverkeer, waarbij een goede doorstroming essentieel blijft. Tegelijkertijd investeren we in verbeterde toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers, zodat het gebied voor alle verkeersdeelnemers bereikbaar blijft. Dit sluit aan op de mobiliteitstransitie en de Koers voor de Binnenstad.*

Met dien verstande dat:

1. In de Gebiedsvisie Stationsdistrict op pagina 35 na de zin 'Dit natuurlijke en ecologisch ingerichte spoorpark, vormt de ruggengraat in het gebied van waaruit groene vingers zich uitstrekken tot in de omliggende straatjes' de volgende zin wordt toegevoegd: *'Binnen het groen aan de Westzijde wordt ook voldoende*

*nestgelegenheid en voedsel voor dieren gerealiseerd door het aanleggen van dichte, verwilderde stukken groen'*.

2. In de Gebiedsvisie Stationsdistrict op pagina 37 in de spelregels een nieuwe regel wordt toegevoegd tussen de vierde en vijfde regel:
   *'Inzet op het realiseren van dicht, verwilderd groen als onderdeel van een robuust ecosysteem*."

**Aanleiding**

Het Stationsdistrict Nijmegen is volop in verandering. Aan de westzijde van het station start dit jaar de bouw van een nieuwe Westentree met een grote gebouwde fietsenstalling en er zijn diverse woningbouwprojecten in aanbouw en voorbereiding in de directe omgeving van het station. Het gebied kent inmiddels 28 deelprojecten, die met een gebiedsexploitatie worden verantwoord. Dit momentum willen we aangrijpen om de ontwikkeling van het gehele gebied in samenhang te laten plaatsvinden én daarbij de focus op leefbaarheid en toekomstwaarde te leggen. Deze visie staat niet op zichzelf, maar verhoudt zich tot landelijk, regionaal en lokaal beleid en tot de uitvoeringsafspraken met verschillende landelijke en regionale partners. Daaronder valt ook de planvorming van de centrumzijde van het station, waarbij Rijk, provincie en gemeente voornemens zijn eind 2024 een besluit te nemen over een voorkeursalternatief voor de aanpak van de stationshal, het Stationsplein, de ondergrondse fietsenstalling, het busstation en de inrichting van openbare ruimte en infrastructuur.

De inspiratie voor deze visie is opgehaald uit de stad. In verschillende themasessies en in levendige stadsgesprekken is met bewoners, gebruikers, professionals en initiatiefnemers over de toekomst van het Stationsdistrict nagedacht. Deze visie is hiervan de weerslag.

**Beoogde impact**

Met het vaststellen van de gebiedsvisie geven we richting aan het Stationsdistrict van 2050. We maken heldere keuzes welke ambities we in dit gebied willen verwezenlijken en hoe we hier vorm aan geven. Door zelf actief aan de slag te gaan met de openbare ruimte verleiden we eigenaren en ontwikkelaars om ook aan de slag te gaan.

We zetten met de gebiedsvisie in op het ontwikkelen van het Stationsdistrict, de nieuwe naam van het Stationsgebied, waarmee het verhaal van de transformatie wordt neergezet. Het Stationsdistrict als toegangspoort tot de stad waarin de kwaliteiten en de identiteit van de stad zichtbaar zijn. Het Stationsdistrict is een ambitieus, groen en eigenzinnig gebied waar het prettig verblijven is. We maken ruimte voor het realiseren van een veelzijdig programma van wonen, werken, horeca en cultuur, dat zorgt voor levendigheid en aantrekkelijke verblijfsplekken op straatniveau, ook in de langdurig tijdelijke situatie. We realiseren een OV-hub waarbij de focus ligt op veilige voetgangersroutes en veilig oversteken. We gaan zuinig om met erfgoed, herstellen oude groenstructuren, voegen extra groen toe, en maken zo beschutte looproutes, groene pleinen, leefstraten en de Groene Corridor.

Deze gebiedsvisie voor het Stationsdistrict draagt bij aan de volgende ambities:

- We zijn en blijven een stad die veilig bereikbaar is voor bewoners, bedrijven en bezoekers.
- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen;

- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners;
- We zijn een klimaatbestendige stad waar de overlast van hitte, droogte en water tot een minimum wordt beperkt.
- We hebben een groene, gezonde en vitale omgeving om in te wonen, te werken en te recreëren.
- We zijn de oudste stad van Nederland, met een rijke historie en eigen karakter. We benutten dit unieke erfgoed om de aantrekkelijkheid van onze stad voor (nieuwe) bewoners, bedrijven en bezoekers te vergroten en hen nog sterker te verbinden aan de stad.

Het vaststellen van de gebiedsvisie voor het Stationsdistrict draagt onder meer bij aan de volgende doelstellingen:

- We hebben een optimale bereikbare stad door een goede balans tussen de vervoersmodaliteiten (vracht)-auto, OV, fiets, vaartuig en voetganger.
- We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen;
- We dragen bij aan een gezonde leefomgeving, zowel in fysiek als sociaal opzicht.
- We onderzoeken, voorkomen en nemen maatregelen om de negatieve effecten van klimaatverandering op de stad op te vangen.
- We zorgen voor bescherming en instandhouding van ons erfgoed.

**Argumenten**

*1. De gebiedsvisie voor het Stationsdistrict Nijmegen vast te stellen*

In de Omgevingsvisie legt de gemeente Nijmegen haar ambities voor de stad vast. De gebiedsvisie voor het Stationsdistrict is een gebiedsgerichte uitwerking op deze visie. Constaterende dat er een noodzaak is om keuzes te maken voor het Stationsdistrict leggen we in de visie specifieke ambities vast en maken we middelen vrij om deze ambities ook daadwerkelijk te realiseren. De belangrijkste inhoud wordt vastgelegd in 5 speerpunten met spelregels (a t/m/ e) en in de uit te werken opgaven (f):

*a. Het Stationsdistrict heeft als onderdeel van het verbrede centrum een hoogstedelijke verdichtingsopgave met richtlijnen voor hoogbouw en menging van functies. We geven op gebiedsniveau invulling aan de Woondeal 2.0*

Het Stationsdistrict is onderdeel van de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen. Tevens is Nijmegen Stationsgebied in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) aangewezen als een grootschalige ontwikkellocatie. In het verlengde hiervan is het gebied in 2022 door het kabinet aangewezen als één van de zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties en komt het ook terug in het voorontwerp van de Nota Ruimte. In de Woondeal 2.0 zijn bovendien afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van deze woningen.
In de NOVEX is afgesproken dat in het verbrede centrumgebied (Waalfront, Binnenstad en Stationsdistrict) 4500 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarvan zijn 2000 woningen in het Stationsdistrict voorzien. Dit is een flinke verdichtingsopgave. Om hier goed richting

aan te kunnen geven is het belangrijk om goede richtlijnen vast te leggen ten aanzien van mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling in het Stationsdistrict.

Met de gebiedsvisie zetten we in op het transformeren van het Stationsdistrict van een doorgangszone naar een volwaardig onderdeel van het Nijmeegse centrum, complementair aan de binnenstad. Centrumgebieden zijn succesvol als sprake is van zoveel mogelijk menging van functies. Met het vaststellen van de gebiedsvisie zorgen we ervoor dat de werkplekken en voorzieningen meegroeien met de woningaantallen. Daarmee creëren we de balans die nodig is om een succesvol centrumgebied te ontwikkelen. In de gebiedsvisie laten we tevens zien dat door slimme toevoeging van hoogbouw een compositie van hoge gebouwen ontstaat in de directe omgeving van het station, waardoor de aanwezige hoogbouw niet meer op zichzelf staat maar een samenhangend geheel vormt. Het toevoegen van woningen vraagt ook om een goede inrichting van de openbare ruimte en de infrastructuur. Om deze te kunnen realiseren wordt ruimte gevonden door de vermindering van asfalt en verharding voor auto's.

b. *De beleving van de reiziger voorop staat, door het hele gebied autoluw en groener te maken en veiliger te maken. Waarbij we met name inzetten op het beperken van conflictsituaties voor de voetganger.*

Met de gebiedsvisie zetten we in op het versterken van de hoogwaardige OV-knoop en van de Nijmeegse mobiliteitstransitie. De beleving van de reiziger komt daarbij op de eerste plaats en dat betekent dat we kiezen voor het verbeteren van de balans tussen de verschillende soorten reizigers in het gebied. Door aanpassingen aan de oversteekplaatsen, aan de bus- en fietsroutes ontstaan straks minder conflicten tussen bus, fiets en voetganger en ontstaan logische wandelroutes naar de binnenstad. In de verder weggelegen toekomst zetten we in op het nog verkeersluwer maken van het Stationsplein door geen bussen meer voorlangs te laten rijden.
Om vergroening, verdichting en toekomstbestendigheid van het gebied mogelijk te maken zetten richten we dit gebied veel minder in op automobiliteit en maken we het autoluw. Dit sluit aan bij de mobiliteitstransitie en de Koers voor de Binnenstad.

c. *We kiezen voor een samenhangende openbare ruimte waarin historische groene structuren en routes worden hersteld en nieuwe en aantrekkelijke groene routes en verblijfplaatsen, zoals de Groene corridor worden aangelegd.*

We hebben de gebiedsvisie nodig om te kunnen sturen op een samenhangende openbare ruimte waarin historische groene structuren en routes worden hersteld en nieuwe en aantrekkelijke groene routes en verblijfplaatsen worden aangelegd. Het Stationsdistrict vormt een verbindende schakel tussen binnenstad, woonbuurten, parken en de Waal. Door in te zetten op een robuuste en verbindende groenstructuur, met een groenconcept dat een sterk contrast tussen centrum en west laat zien ontstaat een gebied met een inrichting die klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair is en bijdraagt aan een duurzame, gezonde en sociale stationsomgeving.

d. *We beschermen ons erfgoed door dit samen met het landschap als identiteitsdragers te beschouwen. We beschermen ons 19$^{e}$- eeuwse stadsgezicht en herstellen openbare (groen) structuren.*

We beschermen ons culturele erfgoed op gebiedsniveau, in plaats van op projectniveau. Dit doen we met een hoogbouwkader; hoogbouw wel in de directe omgeving van het

station, maar niet in het 19e-eeuwse beschermde stadsgezicht. Tevens kiezen we ervoor om transformatie als uitgangspunt te hanteren bij j ontwikkeling. Daarnaast zetten we actief in op het herstellen van openbare structuren waardoor we kwaliteit toevoegen en tevens (verdichtings)mogelijkheden ontstaan in zowel het wederopbouwdeel als in het 19e-eeuwse beschermde Stadsgezicht.

*e. We kiezen voor een toekomstbestendig Stationsdistrict door duurzaamheidsambities voor energie en klimaat vast te leggen*

In de gebiedsvisie leggen we ook duurzaamheidsambities vast voor het gebied. Dit is nodig om ervoor te voorkomen dat individuele keuzes op de korte termijn leiden tot problemen op de langere termijn in het gebied. Denk hierbij aan een integrale visie op de bodem om te zorgen dat ook in de toekomst alle gebouwen in het Stationsdistrict verwarmd kunnen worden, maar ook maatregelen om hittestress te voorkomen en wateropvang te borgen.

*f. De in de visie gedefinieerde uit te werken opgaven werken we uit in projectvoorstellen voor de deelgebieden*

De openbare ruimte is de verbinder van verschillende tijdlagen en ontwikkelingen in het Stationsdistrict. Daarmee is de openbare ruimte een belangrijk sturingsinstrument om de ambities uit deze visie te realiseren. Een krachtig openbare ruimte-raamwerk dat zorgt voor een hechte samenhang in het plangebied met ruimte voor vergroening. Daarmee biedt de openbare ruimte een kwalitatieve basis voor bouwplannen.

We werken de cruciale ingrepen zoals beschreven in de visie uit in projectvoorstellen voor deelgebieden. Hierin wordt gekeken naar de haalbaarheid van de opgaven op de onderdelen kwaliteit, tijd en geld. In de vervolgfase worden deze projectvoorstellen ter vaststelling aan de raad aangeboden inclusief een budgetvoorstel.

**Kanttekeningen**

1. De gebiedsvisie voor het Stationsdistrict biedt kaders voor ontwikkelingen in het Stationsdistrict. Het is geen blauwdruk, maar geeft de ambities en ontwikkelingsprincipes voor de verdere ontwikkeling weer. De gebiedsvisie bevat schetsen en beelden over hoe de inrichting van het gebied er uiteindelijke uit kan komen te zien. Deze zijn bedoeld als voorbeeld “zo zou het kunnen worden”, en niet als beschrijving van hoe “het moet/zal gaan worden”. De uitwerking van de (deel)gebieden moet nog plaatsvinden. Dit gebeurt in de vorm van projectvoorstellen die, inclusief budgetvoorstellen, ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd.
2. Verschillende gebouwen en gronden in het Stationsdistrict zijn in eigendom van woningcorporaties, publieke eigenaren, particuliere beleggers of eigenaar-bewoners. Voor de plannen en de realisatie van de herontwikkeling van deze gebouwen zijn we van hen afhankelijk.

*Fatale termijn*

De fatale termijn voor vaststellen van de gebiedsvisie is 9 oktober. Dit in verband met de aangevraagde subsidies vanuit de Woondeal 2.0 en de relatie met ingrepen in de infrastructuur en openbare ruimte. Na het vaststellen van de gebiedsvisie kunnen we aan de slag met het uitwerken van de deelgebieden in projectvoorstellen. Daarnaast is het in het kader van participatie wenselijk dat er niet al te veel tijd zit tussen het laatste stadsdebat en het vaststellen van de uiteindelijke visie. Daarmee laten we aan de stad zien dat we na de vele gesprekken over het gebied nu ook echt aan de slag gaan in het gebied.

**Financiën**
De gemeente is al geruime tijd actief bezig met verschillende deelgebieden binnen het Stationsdistrict. Om de integraliteit te waarborgen heeft de raad in 2021 de gebiedsexploitatie vastgesteld waarmee de ontwikkelingen binnen de gebiedsexploitatie ook financieel zijn gedekt. De scope van de gebiedsvisie is echter groter dan de gebiedsexploitatie. Dit betekent dat een aantal opgaven in de uitwerkingsagenda van de visie nieuw zijn. Hiervoor heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden en planvorming en uitvoering zijn dan ook nog niet volledig gedekt. Het gaan hierbij om de opgaven zoals benoemd/weergegeven in de uitwerkingsagenda van de gebiedsvisie (hoofdstuk 6), zie onder argumenten 1f.
De volgende stap is om deze nieuwe opgaven uit te werken in projectvoorstellen. Hierin wordt gekeken naar de haalbaarheid van de opgaven op de onderdelen kwaliteit, tijd en geld. In de vervolgfase worden deze projectvoorstellen ter vaststelling aan de raad aangeboden inclusief een budgetvoorstel. De kosten voor het opstellen van alle projectvoorstellen worden geraamd op € 250.000. Deze extra kosten zullen worden verwerkt in de gebiedsexploitatie Stationsdistrict bij de eerstvolgende actualisatie van het MPG. Het college is bevoegd tot deze financiële wijziging volgens het afwijkingsmandaat van de nota grondbeleid 2024.

Verschillende gebouwen en gronden in het Stationsdistrict zijn in eigendom van woningcorporaties, publieke eigenaren, particuliere beleggers of eigenaar-bewoners. Het initiatief voor de herontwikkeling van deze gebouwen ligt in principe bij de grondeigenaar. Om een dergelijk initiatief mogelijk te maken wordt zoals gebruikelijk een ambitiedocument opgesteld. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om de openbare ruimte en infrastructuur rondom ontwikkellocaties in te richten. Een deel van deze investeringen verhalen we bij de grondeigenaar. We leggen dit vooraf vast in een anterieure overeenkomst of verhalen dit achteraf op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. De gebiedsvisie biedt na vaststelling het kader voor ambitiedocumenten en anterieure overeenkomsten.

**Participatie**
De inspiratie voor deze visie is opgehaald uit de stad. In verschillende themasessies en in levendige stadsgesprekken is met bewoners, gebruikers, professionals en initiatiefnemers over de toekomst van het Stationsdistrict nagedacht. Voor de gebiedsvisie Stationsdistrict is maart 2023 een participatieplan (D230158278) opgesteld dat gedurende het proces is gevolgd. In het participatieplan staat dat er op 2 momenten uitgebreid met belanghebbenden en belangstellenden over de gebiedsvisie zou worden gesproken: vroeg in het proces via een aantal inhoudelijke themasessies, en later met een brede stadsbijeenkomst. De eerste participatieronde (mei 2023) was bedoeld om ideeën, suggesties en aandachtspunten op te halen en die – waar mogelijk – mee te nemen in de gebiedsvisie. De tweede ronde, het stadsgesprek (27 juni 2024), had als doel om de conceptvisie te presenteren en feedback van de aanwezigen te vragen. We hebben de hoofdlijnen van de inbreng uit de themasessies goed kunnen verwerken in de conceptvisie die tijdens het stadsgesprek is gepresenteerd. De aanwezigen gaven aan dat er goed naar

hen was geluisterd. Het verslag van de participatie is als bijlage opgenomen bij de gebiedsvisie.

**Vervolg**
Met het vaststellen wordt de gebiedsvisie onderdeel van het Nijmeegse beleid voor het Stationsdistrict. De projectvoorstellen voor de deelgebieden, inclusief een budgetvoorstel worden de komende jaren ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad. Dit zal via de reguliere route van het koersdocument en de begroting gebeuren zodat een integrale afweging plaats kan vinden. Vervolgens worden de opgaven toegevoegd aan de gebiedsexploitatie. De gebiedsvisie Stationsdistrict wordt onderdeel van de Omgevingsvisie. Over de lopende projecten en de nieuwe projectvoorstellen blijven we in gesprek met de stad.

**Bijlagen**
1. Gebiedsvisie Stationsdistrict Nijmegen