

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens

nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk

D252613846

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 15 september 2025
Onderwerp Voorbereidingsbesluit wonen in plint
binnenstad

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over het besluit van het college om een voorbereidingsbesluit te nemen voor de activiteit 'wonen' in de plint in de binnenstad.

Aanleiding

In het kernwinkelgebied en de ringstraten kan de economische functie onder druk komen te staan doordat op straatniveau winkelpanden en andere panden met een publieksfunctie binnen het huidige omgevingsplan kunnen worden omgezet in woonpanden. Hierdoor ontstaat het risico dat een levendige plint wordt onderbroken met de woonfunctie. Voor winkels en andere publieksfuncties zoals horeca is dit onwenselijk. Dit type functies is namelijk graag gesitueerd naast elkaar om zo optimaal gebruik te kunnen maken van elkaars bezoekersstromen.

Volgens het Omgevingsplan is in bijna de hele binnenstad wonen op de eerste bouwlaag mogelijk (Gemengd 2 t/m 7 en Centrum). Hierdoor hoeft een pandeigenaar geen vergunning aan te vragen om een plint met een economische functie naar een woonfunctie te veranderen. Daarmee is er geen grond om dergelijke transformaties te voorkomen.

Het ziet er niet naar uit dat de woningmarkt de komende jaren ruimer gaat worden. Het blijft daarom interessant voor pandeigenaren om panden te transformeren naar woningen. Tegelijkertijd zijn ook de vooruitzichten voor economische functies in de Nijmeegse binnenstad zeer positief (Stec Groep, 2024). Nijmegen heeft een bruisende en economisch sterke binnenstad. De leegstand is beperkt en kan worden gezien als frictieleegstand (6 % van het verkoopvloeroppervlakte, bron: Stads en wijkmonitor 2025). Ook wordt de binnenstad in vergelijking met andere steden goed bezocht. In oktober 2024 lag het geschatte weekbezoek op 272.000 passanten. Daarmee staat de Nijmeegse binnenstad op de 8^{ste} plek van de 164 onderzochten binnensteden (Winkelpassantentelling Locatus, 2024). Om het bruisende karakter van de binnenstad te behouden en te versterken, is het wenselijk om de economische- en publieksfuncties in de plint te behouden.

Vorbereidingsbesluit

Om meer te kunnen sturen op welke functies in de plint kunnen landen, heeft het college een voorbereidingsbesluit genomen om de activiteit 'wonen' op de eerste bouwlaag van panden in het kernwinkelgebied en de ringstraten te verbieden.

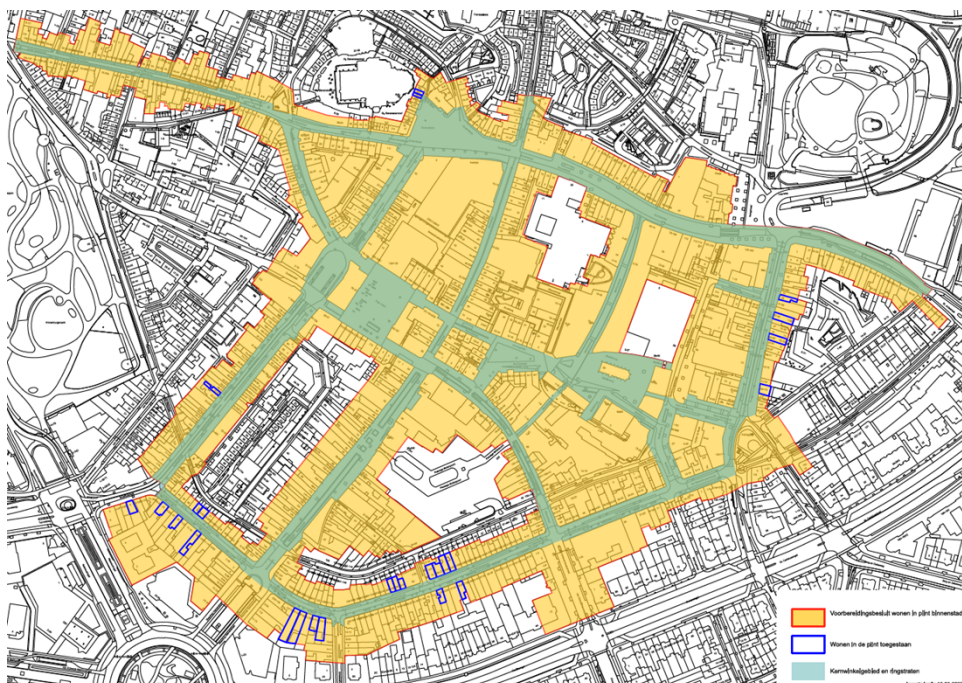
Een voorbereidingsbesluit is een besluit dat vooraf gaat aan een wijziging van het Omgevingsplan. Het voorbereidingsbesluit voorkomt (tijdelijk) dat bepaalde, in het Omgevingsplan toegestane, activiteiten mogen worden uitgevoerd.

Waar het voorbereidingsbesluit geldt

De voorbeschermingsregels gelden voor een specifiek deel van de binnenstad. Het gaat om het kernwinkelgebied en de ringstraten, inclusief Mariënborg en Klein Mariënborg. In dit deel van de binnenstad is het verboden om te wonen op de begane grond van een pand waarvan de voorgevel grenst aan deze straten (zie kaartje, groene straten).

In het kernwinkelgebied en de ringstraten is sprake van een doorlopende plint met economische functies en publieksfuncties. Ook spelen de straten in dit gebied een belangrijke rol in het loopcircuit van bezoekers in de binnenstad.

Panden waar na inventarisatie een woonfunctie op de eerste bouwlaag is aangetroffen, zijn in het voorbereidingsbesluit uitgezonderd van het verbod op wonen in de plint.



Gesprek met de stad

Om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden als reactie op het nemen voorbereidingsbesluit, is het van belang dat een voorbereidingsbesluit snel wordt genomen én niet bekend wordt in de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van

het besluit. Participatie is bij het nemen van een voorbereidingsbesluit dan ook ongewenst.

Wanneer gestart wordt met de voorbereiding van de wijziging van het Omgevingsplan voor de binnenstad vindt – net als bij andere wijzigingen die we van plan zijn om in het Omgevingsplan door te voeren – participatie plaats. Het kader voor deze participatie vormt het Nijmeegse Participatiebeleid voor het ruimtelijk domein.

Vervolg

Een voorbereidingsbesluit is een tijdelijke maatregel die binnen één jaar en zes maanden moet worden opgevolgd door een definitieve wijziging van het Omgevingsplan. De gemeente Nijmegen wijzigt het Omgevingsplan momenteel twee keer per jaar. De wijziging voor dit onderdeel wordt naar verwachting in het najaar van 2026 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Tijdens de geldigheidsduur van de voorbeschermingsregels werken we aan het wijzigen van het Omgevingsplan voor wonen op de begane grond in de binnenstad. Het uitgangspunt daarbij is dat we tenminste voorkomen dat wonen in de plint verder toeneemt. Welke definitieve regels in het Omgevingsplan worden opgenomen, bijvoorbeeld voor de panden waar op dit moment in de plint al wordt gewoond, is nog onderwerp van onderzoek.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester