

Vorbereidingsbesluit wonen binnenstad

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen;

gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet;

gelet op het delegatiebesluit van 28 september 2022;

overwegende dat:

een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid waarmee voor het besluitgebied regels worden gesteld over het wonen op de eerste bouwlaag.

besluit:

Artikel I

Met het oog op de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag van bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 15-09-2025.

De secretaris,

Drs. A.P.W. van de Klift

De burgemeester,

Drs. H.M.F. Bruls

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Vorbereidingsbesluit wonen in plint binnenstad

Voorrangsbepaling

Voor zover de voorbeschermingsregels afwijken van de regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

- begane grond* de verdieping van een gebouw die zich op hetzelfde niveau bevindt als het maaiveld.
- bouwlaag* een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- eerste bouwlaag* de bouwlaag op, dan wel bij benadering op, de begane grond.

Hoofdstuk 2 VOORBESCHERMINGSREGELS

Afdeling 2.1 WONEN

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het wonen.
2. De regels in deze afdeling gelden op de locatie Besluitgebied voorbereidingsbesluit wonen in plint binnenstad.

Artikel 2.2 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met oog op het behoud van de economische en recreatieve functie van de binnenstad.

Artikel 2.3 Verboden activiteit

Het is verboden te wonen op de eerste bouwlaag van een pand waarvan de voorgevel grenst aan een van de volgende straten:

- a. Arsenaalpoort;
- b. Augustijnenstraat;
- c. Bloemerstraat;
- d. Broerstraat;
- e. Burchtstraat
- f. Grote Markt;
- g. Grotestraat;
- h. Hertogplein;
- i. Hertogstraat;
- j. Houtstraat;
- k. In de Betouwstraat;
- l. Kelfkensbos;
- m. Klein Mariënborg;
- n. Koningstraat;
- o. Lange Hezelstraat;
- p. Mariënborg;
- q. Marikenstraat;
- r. Moenenstraat;
- s. Molenstraat;
- t. Pauwelstraat;
- u. Plein 1944
- v. Smetiusstraat;
- w. Stikke Hezelstraat;
- x. van Broeckhuysenstraat;

- y. van Welderenstraat;
- z. Wintersoord; en
- aa. Ziekerstraat.

Artikel 2.4 Uitzondering op verbod

Het verbod in artikel 2.3 geldt niet op de locatie Wonen toegestaan.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

*Besluitgebied voorbereidingsbesluit
wonen in plint binnenstad*

/join/id/regda-
ta/gm0268/2025/6e8367f9ce304d179311772572de3030/nld@2025-
09-15;14502090

Wonen toegestaan

/join/id/regda-
ta/gm0268/2025/9e9f2b20665247078b936a21b11b47ae/nld@2025-
09-15;14502090

Toelichting

Algemene toelichting

1 Wat is een voorbereidingsbesluit

Een voorbereidingsbesluit is een besluit dat vooraf gaat aan een wijziging van het omgevingsplan. Het voorbereidingsbesluit voegt tijdelijk regels aan het omgevingsplan toe, de zogenaamde voorbeschermingsregels. Deze voorbeschermingsregels zorgen ervoor dat bepaalde regels uit het omgevingsplan tijdelijk niet meer gelden. Wanneer de regels in het omgevingsplan afwijken van de voorbeschermingsregels, gaan de voorbeschermingsregels voor. Dit is geregeld in de voorrangsbepaling in het voorbereidingsbesluit. Het voorbereidingsbesluit voorkomt dat bepaalde, in het omgevingsplan toegestane, activiteiten mogen worden uitgevoerd. Het gaat dan om activiteiten die in het in voorbereiding zijnde omgevingsplan niet meer zijn toegestaan. Of alleen onder voorwaarden worden toegestaan.

De regels van een voorbereidingsbesluit gelden maximaal een jaar en zes maanden. Binnen die termijn moet de gemeente het omgevingsplan wijzigen.

2 Wat is het doel van een voorbereidingsbesluit

Met een voorbereidingsbesluit voorkomt de gemeente dat een locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel waarvoor nieuwe regels in een omgevingsplan in voorbereiding zijn. Dit is het geval als de gemeente nieuwe plannen heeft met een gebied. Daarvoor is vaak een wijziging van de regels in het omgevingsplan nodig. Als in de periode van voorbereiding de bestaande mogelijkheden van het omgevingsplan nog worden benut, dan kan dat de realisatie van de nieuwe plannen bemoeilijken.

3 Soorten voorbeschermingsregels

Artikel 4.14, lid 3 van de Omgevingswet bepaalt welke soorten regels voorbeschermingsregels kunnen zijn. Voorbeschermingsregels kunnen bijvoorbeeld zijn: een verbod om zonder voorafgaande melding of zonder omgevingsvergunning bij die regels aangewezen activiteiten te verrichten die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar die nog niet plaatsvinden. Voorbeschermingsregels kunnen in een nieuwe vergunningplicht voorzien, waarmee een activiteit alleen nog mag worden uitgevoerd nadat de omgevingsvergunning is verleend. Ook kunnen voorbeschermingsregels voor een bestaande vergunningplicht afwijkende of extra beoordelingsregels bevatten. Maar ook regels bevatten over aan de vergunning te verbinden voorschriften en aanvraagvereisten.

Artikelsgewijze Toelichting

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

Het toepassingsbereik geeft aan voor welke activiteiten de regels in deze paragraaf gelden.

Artikel 2.2 Oogmerken

Het oogmerk geeft aan met welk doel de regels in dit voorbereidingsbesluit zijn gesteld.

Artikel 2.3 Verboden activiteit

Dit artikel geeft aan welke activiteit verboden is binnen de locatie waar de voorbeschermingsregels gelden.

Artikel 2.4 Uitzondering op verbod

Dit artikel benoemt welke locatie uitgezonderd is van het verbod.

Motivering

1 Aanleiding

In 2024 is de gebiedsvisie Koers voor de Binnenstad vastgesteld. De gebiedsvisie beschrijft hoe de binnenstad zich gaat ontwikkelen tot en met het jaar 2035. Een leidend thema in de gebiedsvisie is de 'Ondernemende Binnenstad'. Centraal binnen dit thema staat behoud van de economische functie van de binnenstad. Daarbij gaat het onder andere om de binnenstad als aantrekkelijk vestigingsgebied voor ondernemers, behoud van een divers aanbod van winkels en de binnenstad als 'place to meet'.

In vervolg op de Koers voor de Binnenstad is in 2024 het Plan van aanpak Leegstand vastgesteld. Het plan van aanpak beschrijft hoe we de binnenstad economisch willen versterken, met als doel de aantrekkelijkheid van de binnenstad voor bezoekers, ondernemers en bewoners te vergroten. Een van de acties in het plan van aanpak is dat we verkennen hoe we economische functies in de plinten kunnen behouden (door woonactiviteit op de begane grond in het winkelgebied te voorkomen).

In de binnenstad vervult de plint namelijk een belangrijke functie. Stec Groep beschrijft dit in hun onderzoek naar de binnenstad (2024) dat zij voor het plan van aanpak hebben uitgevoerd. De plint kan gezien worden als het deel van panden dat op ooghoogte is, op de eerste bouwlaag van een pand. Plinten hebben een economische waarde, sociale waarde en fysieke (belevings-) waarde, en zorgen voor ontmoeting, sociale controle en transacties. Om de economische functie van de binnenstad te behouden en te versterken, is het daarom van belang dat de plint in de straten in het kernwinkelgebied en de ringstraten levendig en dynamisch is.

In Nijmegen is het volgens het bestemmingsplan (Gemengd 2 t/m 7 en Centrum) echter mogelijk om in bijna de gehele binnenstad wonen in de plint (op de eerste bouwlaag) te realiseren. Een woning doorbreekt een levendige plint. Vaak hebben woningen blinde gevels, met gordijnen of stickers voor privacy. Bovendien: als de plint in een straat eenmaal minder actief is, bestaat het risico dat dit proces zich in zo'n straat versnelt. Het is dan lastig om het tij te keren. Een woning transformeert namelijk zelden tot nooit terug naar een voorziening.

Het voorbereidingsbesluit heeft als doel te voorkomen dat er meer woonactiviteit in plinten in de binnenstad plaatsvindt. Het verbod heeft betrekking de straten in het kernwinkelgebied en de ringstraten, inclusief Mariënborg en Klein Mariënborg. Woningen die al gerealiseerd zijn, blijven bestaan, tenzij een pandeigenaar (zeer onwaarschijnlijk) het pand transformeert naar een andere functie die is toegestaan volgens de bestemming.

2 Noodzaak van het voorbereidingsbesluit

De Nijmeegse binnenstad is zeer compact ingericht. Winkels en horeca zijn gebundeld in een klein gebied, wat zorgt voor een sterke constante passantenstroom. Anders dan in vergelijkbare steden, kent Nijmegen in de binnenstad geen aanloopstraten of omliggende centrumstraten die economisch slecht functioneren. De leegstand is beperkt en kan worden gezien als frictieleegstand. Het leegstandspercentage is 6% van het verkoopvloeroppervlakte (bron: Stads en wijkmonitor 2025).

Een inventarisatie maakt duidelijk dat de transformatie van panden met een economische of anderszins publieksfunctie naar wonen toch op kleine schaal plaatsvindt. Doordat het op dit moment om enkele panden gaat, verspreid over verschillende straten, valt de doorbroken plint nog niet heel erg op. De mogelijkheid tot méér wonen in de ringstraten en in het kernwinkelgebied is er echter. Dit wordt versterkt door de krapte op de woningmarkt en de aantrekkelijkheid voor eigenaren om een pand te transformeren tot woning. Er is daarom sprake van een aannemelijk risico op verkleuring (meer woon-activiteit in straten die nu een hoofdzakelijk economische functie hebben).

Met het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat op andere percelen – buiten de plekken waar dat nu al gebeurt – op de eerste bouwlaag gewoond wordt. Hiermee behouden en versterken we de publieksfunctie van de binnenstad.

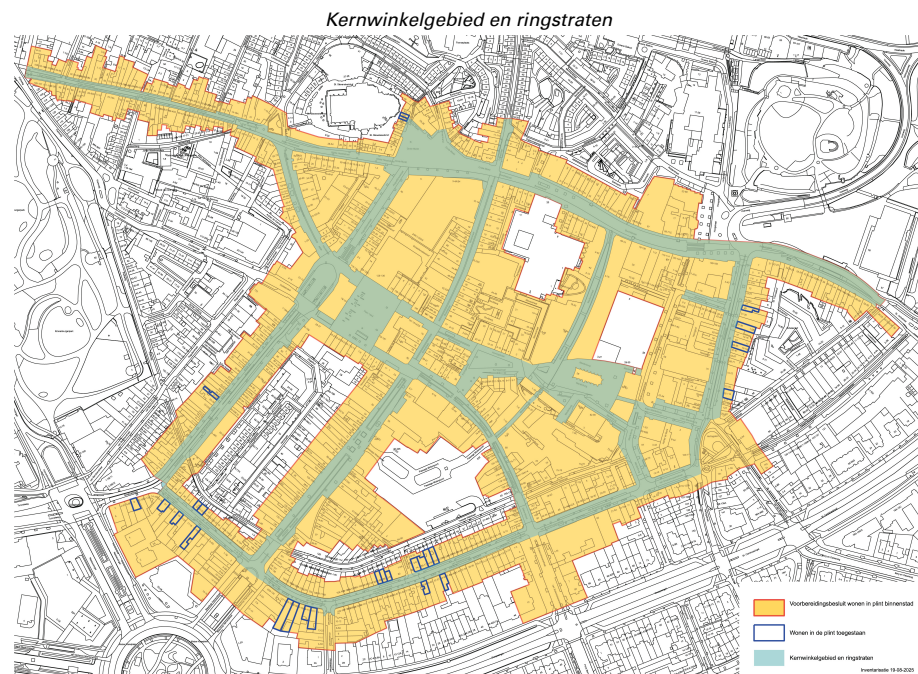
3 Voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan

Om de mogelijkheden voor een levendige binnenstad met economische en publieksfunctie te kunnen waarborgen, zal een toename van de functie wonen op de eerste bouwlaag van een perceel in de binnenstad moeten worden uitgesloten. Dit betekent dat een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Nijmegen voor dit terrein moet worden voorbereid.

Met dit voorbereidingsbesluit wordt vooruitgelopen op een wijziging van het Omgevingsplan. Het doel van het voorbereidingsbesluit is het tegengaan van gebruik van de eerste bouwlaag van percelen voor woonfuncties. 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 voorkomen dat wonen in de plint (op de eerste bouwlaag van een perceel) verder toeneemt. We onderzoeken of we in het Omgevingsplan (in bepaalde gebieden) willen werken met een algeheel verbod of dat we (in bepaalde gebieden) het wonen in de plint met een vergunning toe zouden willen staan en onder welke voorwaarden een dergelijke vergunning kan worden verleend. Hierbij kijken we ook naar hoe we om willen gaan met de panden waar op dit moment daadwerkelijk wordt gewoond in de plint. Ook onderzoeken we of het (juridisch) mogelijk is om de woonfunctie uit te sluiten nadat het gebruik van een pand is 'verkleurd' van de woonfunctie naar een economische functie. Vanaf de geldigheid van het voorbereidingsbesluit moet binnen een jaar en zes maanden deze wijziging van het Omgevingsplan in werking treden.

4 Toepassingsbereik van de voorbeschermingsregels

De voorbeschermingsregels gelden voor een specifiek deel van de binnenstad. Het gaat om het kernwinkelgebied en de ringstraten, inclusief Mariënborg en Klein Mariënborg. Panden waar na inventarisatie een woonfunctie op de eerste bouwlaag is aangetroffen, zijn uitgezonderd van het verbod op wonen in de plint.



5 Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders

De Omgevingswet biedt de gemeenteraad de bevoegdheid om het nemen van een voorbereidingsbesluit te delegeren aan het college. De gemeenteraad heeft dit bij besluit van 28 september 2022 mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het college bevoegd is een voorbereidingsbesluit te nemen. De gemeenteraad heeft bevoegdheid om de daaropvolgende wijziging van het Omgevingsplan vast te stellen.