

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 17 september 2019;

Gelet op

Het voorstel met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Nijmegen West -7 (Neerbosscheweg 614)

Besluit

Vast te stellen:

1. Het bestemmingsplan Nijmegen West – 7 (Neerbosscheweg 614) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP11007-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 27 november 2019.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen West - 7 (Neerbosscheweg 614)

Opsteller	D. te Braake	Datum voorstel	17 september 2019
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Dossiernummer	

Samenvatting

Bastion Hotels wenst de huidige vestiging aan de Neerbosscheweg 614 in Nijmegen te vervangen door nieuwbouw op hetzelfde perceel. De nieuwbouwplannen voorzien in het realiseren van een hotel met circa 85 kamers. Het huidige hotel telt rond de 40 kamers. De nieuwbouw is niet mogelijk in het geldende bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van het hotel planologisch mogelijk gemaakt.

Voor dit bestemmingsplan is op 31 oktober 2018 een vooraankondiging gepubliceerd. Op dinsdag 3 juli 2018 en op 11 juni 2019 is voor omwonenden en anderszins betrokkenen een informatieavond gehouden over het bouwplan en het nieuwe bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen (van 6 juni 2019 tot en met 17 juli 2019). Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor ongewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen West – 7 (Neerbosscheweg 614) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP11007-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Bastion Hotels wenst de huidige vestiging aan de Neerbosscheweg 614 in Nijmegen te vervangen door nieuwbouw op hetzelfde perceel. De nieuwbouwplannen voorzien in het realiseren van een hotel met circa 85 kamers. Het huidige hotel telt rond de 40 kamers. Het nieuwe hotelgebouw is in het zuidoosten van het perceel gepositioneerd. Op deze wijze kan de kamervleugel van het bestaande hotel blijven functioneren (en kan het hotel in bedrijf blijven) tijdens de nieuwbouw. De nieuwbouw is niet mogelijk in het geldende bestemmingsplan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van het hotel planologisch mogelijk gemaakt.

Beoogde impact

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van het Bastionhotel mogelijk.

Argumenten

1.1 Met dit bestemmingsplan verbetert de uitstraling van het gebied.

De nieuwbouw van het hotel biedt kansen om de uitstraling van de wijk op een aantal

punten te verbeteren. Het huidige hotel heeft nu een anonieme naar binnen gekeerde uitstraling die versterkt wordt door de hekwerken om het terrein heen. Het nieuwe gebouw zal een bijzonder element vormen dat de splitsing van de rijbanen markeert. Er ontstaat zo een ruimtelijk samenspel van drie markante gebouwen: de galerijflat De Aubade, de nieuwbouw van Talent Centraal en het nieuwe Bastion-hotel.

Het nieuwe hotel bestaat uit zes bouwlagen boven op een ondergrondse parkeergarage. Ten opzichte van het bestaande hotel neemt de bouwhoogte aanzienlijk toe, een dergelijke hoogte is passend bij de stedelijke schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving. Daarbij past een volumineuzer gebouw ook bij het gemeentelijke streven om het gebied rondom station Nijmegen Goffert te ontwikkelen als een stedelijk knooppunt. Onder het hotel bevindt zich een parkeergarage voor 18 auto's. Het parkeerterrein voor de overige auto's wordt enigszins verdiept aangelegd. Om op een passende wijze aansluiting te behouden bij het beeld van de doorlopende, groene middenberm wordt dit parkeerterrein aan het zicht vanaf de weg onttrokken door een oplopend talud en een gebogen gras/kruidendak.

1.2 De nieuwbouw van het Bastion hotel past binnen de beleidslijn voor hotels.

Het Bastion hotel richt zich in eerste instantie op de zakelijke markt, niet de toeristische markt. Bastion is een driesterren hotel, dat veel gebruikt wordt door “werkers” van de diverse in de nabijheid gelegen werklocaties. De locatie is zeer geschikt gelegen, gezien de nabijheid van werklocaties als Novio Tech Campus, Winkelsteeg, Noord- en Oost Kanaalhavens en Westkanaaldijk Sluis.

1.3 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend.

Voor dit bestemmingsplan is op 31 oktober 2018 een vooraankondiging gepubliceerd. Op dinsdag 3 juli 2018 en op 11 juni 2019 is voor omwonenden en anderszins betrokkenen een informatieavond gehouden over het bouwplan en het nieuwe bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen (van 6 juni 2019 tot en met 17 juli 2019). Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. De tervisielegging is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de "Staatscourant". Tegen het ontwerpbestemmingsplan is geen zienswijze ingekomen.

1.4 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan.

Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het conceptbestemmingsplan. In paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is verder op de overlegreacties ingegaan.

1.5 Stikstof is geen knelpunt

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat – ook na de stikstofuitspraak van de Raad van State (van 29 mei 2019) – stikstof in dit geval geen knelpunt is. Significant negatieve effecten kunnen namelijk nog steeds op voorhand worden uitgesloten. Het gaat wel om meer hotelkamers (85 i.p.v. 40), maar de toename van stikstofemissie (stikstofuitstoot) is zeer laag (zelfs zonder enige duurzaamheidsmaatregelen). Bovendien betekent die zeer lage stikstofemissie, mede gelet op de grote afstand (van ruim 3 km) tot het Natura 2000-gebied, dat de stikstofdepositie (de stikstofneerslag in het Natura 2000-gebied) nihil is, waardoor significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden met zekerheid kunnen worden uitgesloten.

2.1 Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

In de onderhavige situatie is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst is het plan anderszins verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan beroep worden ingediend

De raad heeft op 6 juni 2018 het besluit genomen tot coördinatie van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan (publicatie Staatscourant 21 juni 2018). Dit betekent in deze procedure dat na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt gewacht totdat de ODRN de omgevingsvergunning gereed heeft zodat deze tegelijkertijd met het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie kan worden gelegd. Het exacte bouwplan is dus ten tijde van de ter inzage legging al bekend. De omgevingsvergunning zal door de ODRN namens het college worden vrijgegeven. Over het bestemmingsplan en omgevingsvergunning kan gedurende de terinzagelegging beroep worden ingediend alsof dit één procedure betreft. er is slechts één beroepsprocedure bij maar één instantie (alleen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State), waarbij de wet voorschrijft dat de Afdeling binnen zes maanden (in plaats van binnen één jaar) uitspraak moet doen. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

Financiën

In de onderhavige situatie is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst is het plan anderszins verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen West - 7 (Neerbosscheweg 614) en de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

Verbeelding

Bestemmingsplan Nijmegen West – 7 (Neerbosscheweg 614)

Bestemmingsplan Nijmegen West – 7 (Neerbosscheweg 614) bijlagen