



Uitspraak 201403333/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 26 augustus 2015

Tegen: de raad van de gemeente Nijmegen

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:2726

201403333/1/R2.

Datum uitspraak: 26 augustus 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de vereniging Vereniging van Eigenaren flatgebouw Bijleveldsingel / hoek Staringstraat te Nijmegen, gevestigd te Nijmegen (hierna: VvE),
appellante,

en

de raad van de gemeente Nijmegen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 februari 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Nijmegen Oost - 3 (Opusgebouw)" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft de VvE beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De VvE heeft een nader stuk ingediend.

Bij besluit van 17 september 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Nijmegen Oost" gewijzigd vastgesteld.

Partijen zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het besluit van 17 september 2014 naar voren te brengen. De VvE heeft hiervan gebruik gemaakt.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 december 2014, waar de VvE, vertegenwoordigd door mr. D. Pool, en de raad, vertegenwoordigd door drs. E.J.M.W. Waterval, ing. I.M.C. van de Vossenbergh en mr. B. van Gelder, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigden], gehoord.

Bij besluit van 28 januari 2015 heeft de raad onder meer het besluit van 17 september 2014 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Nijmegen Oost" ingetrokken.

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend.

Partijen zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het besluit van 28 januari 2015 naar voren te brengen. De VvE heeft hiervan gebruik gemaakt.

Met toestemming van partijen is afgezien van verdere behandeling van de zaak ter zitting.

Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

Besluiten

1. Bij besluit van 26 februari 2014 is het bestemmingsplan "Nijmegen Oost - 3 (Opusgebouw)" vastgesteld.

Bij besluit van 17 september 2014 is het bestemmingsplan "Nijmegen Oost" gewijzigd vastgesteld. Met het besluit van 17 september 2014 heeft de raad het bij besluit van 26 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Nijmegen Oost - 3 (Opusgebouw)" overschreven en voor de gronden waarop het besluit van 26 februari 2014 betrekking heeft een gewijzigd planologisch regime vastgesteld.

Bij besluit van 28 januari 2015 (hierna: het intrekkingbesluit) heeft de raad onder meer het besluit van 17 september 2014 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Nijmegen Oost" ingetrokken.

Intrekkingbesluit

2. Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het bezwaar of beroep van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.

Door het intrekkingbesluit is het bestemmingsplan "Nijmegen Oost - 3 (Opusgebouw)" van 26 februari 2014 opnieuw het geldende planologische regime voor de door de VvE bestreden plandelen. Gelet hierop heeft zij ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Awb een beroep van rechtswege tegen het intrekkingbesluit.

De VvE heeft in haar desbetreffende zienswijze te kennen gegeven dat zij zich met het intrekkingbesluit kan verenigen. Gelet hierop moet het van rechtswege ontstane beroep van de VvE geacht worden te zijn ingetrokken.

Besluit van 17 september 2014

3. Nu het besluit van 17 september 2014 als gevolg van het intrekkingbesluit is ingetrokken en het intrekkingbesluit gelet op het hiervoor onder 2 overwogene in stand blijft, heeft de VvE geen belang meer bij een inhoudelijke beoordeling van de bezwaren die zij in haar desbetreffende zienswijze naar voren heeft gebracht. Een dergelijk belang is door haar ook niet gesteld. Gelet hierop heeft zij ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Awb geen beroep van rechtswege tegen het besluit van 17 september 2014.

Besluit van 26 februari 2014

4. Het voorgaande heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan "Nijmegen Oost - 3 (Opusgebouw)" (hierna: het plan) het geldende planologische regime vormt voor de door de VvE bestreden plandelen. Het plangebied betreft de gronden waarop het Opusgebouw staat en de direct daaraan grenzende gronden in het centrum van Nijmegen. Het plan voorziet in de herontwikkeling van het Opusgebouw tot een hotel met horecagelegenheid.

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

6. De VvE heeft bezwaar tegen de in het plan voorziene aanbouw aan de westzijde van het Opusgebouw. Volgens de VvE is onduidelijk hoe deze aanbouw zich verhoudt tot het beschermd stadsgezicht "19e-eeuwse stadsuitleg", dat door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Infrastructuur en Milieu bij besluit van 11 december 2013 als zodanig is aangewezen. Voorts betoogt de VvE dat, daargelaten dat de Commissie Beeldkwaliteit zich kan uitspreken over een concreet bouwplan, een aanbouw van de in het plan voorziene omvang niet past bij het cultuurhistorische karakter van het Opusgebouw.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de voorziene aanbouw het cultuurhistorische karakter van het Opusgebouw niet aantast en geen gevolgen heeft voor de waarden met het oog waarop het beschermd stadsgezicht is aangewezen. De raad voert hiertoe aan dat de aanbouw, gelet op de maximaal toegestane omvang, van ondergeschikte aard zal zijn en wijst erop dat concrete bouwplannen dienen te worden voorgelegd aan de Commissie Beeldkwaliteit. Ten slotte kan de beroepsgrond die betrekking heeft op de cultuurhistorische waarde van het Opusgebouw volgens de raad niet leiden tot vernietiging van het plan gelet op het relativiteitsvereiste.

6.2. Blijkens de verbeelding zijn aan de gronden waarop het Opusgebouw staat en aan de onbebouwde gronden direct ten westen daarvan de bestemmingen "Gemengd - 1", "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Cultuurhistorie 2" toegekend. Ter plaatse zijn een bouwvlak en de aanduidingen "specifieke vorm van gemengd - 3" en "parkeergarage" weergegeven. Ter plaats van de gronden direct ten westen van Opusgebouw zijn voorts de aanduidingen "maximum bouwhoogte (m)= 6" en "maximum goothoogte (m) = 6" weergegeven.

Ingevolge artikel 3.1 van de planregels zijn de voor

"Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 3" tevens voor een hotel of pension (met ondersteunend: café, restaurant en/of lunchroom);
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" tevens voor een ondergrondse parkeergarage;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen- en bestaande parkeer- voorzieningen;
- e. [...].

Ingevolge artikel 3.3.2 is, voor zover deze gronden zijn gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 2", parkeren niet toegestaan binnen de bouwvlakken op de verbeelding, met dien verstande dat bestaand gebruik is toegestaan en het bevoegd gezag hiervoor op grond van artikel 7.3 een omgevingsvergunning kan verlenen.

Ingevolge artikel 6.1 zijn de voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden, behalve voor de andere door voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (zeer hoge archeologische verwachtingswaarde).

Ingevolge artikel 6.2.2, onder b, mag op deze gronden ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd, tenzij aan een van bij deze bepaling vermelde voorwaarden wordt voldaan:

1. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. Het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
3. Geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld.

Ingevolge artikel 6.3.1 kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2, onder b, voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

Ingevolge artikel 6.3.2 kan een omgevingsvergunning worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Ingevolge artikel 7.1 zijn de voor "Waarde - Cultuurhistorie 2" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden, in het bijzonder het beschermd stadsbeeld/stadsgezicht "19e-eeuwse stadsuitleg".

Ingevolge artikel 7.2 mag op deze gronden ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd.

Ingevolge artikel 7.3.1 kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

Ingevolge artikel 7.3.2 kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de cultuurhistorische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Ingevolge artikel 7.3.3 wint het bevoegd gezag, alvorens het beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1, schriftelijk advies in bij de Commissie Beeldkwaliteit omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning cultuurhistorische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

6.3. In het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht "19e-eeuwse stadsuitleg" staat dat het essentieel is dat het aangewezen gebied herkenbaar is als een brede, rijk van groen voorziene, aaneengesloten gordel om de oude stad. Beschermenswaardig is de stedenbouwkundige opzet van het gehele gebied, waarin de concepten die aan het zogenoemde uitbreidingsplan ten grondslag hebben gelegen duidelijk herkenbaar zijn gebleven en die hebben geleid tot de karakteristieke en in zeer goede onderlinge samenhang ontworpen stedenbouw en architectuur van hoog niveau, zo staat in het aanwijzingsbesluit. Volgens het aanwijzingsbesluit zijn verscheidene waarden met betrekking tot de groenvoorziening en de erfafscheiding beschermenswaardig. Daarnaast zijn verscheidene waarden met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet van belang. Wat het bebouwingsbeeld betreft zijn volgens het aanwijzingsbesluit de volgende aspecten van belang. Ten eerste het type bebouwing, bestaande uit overwegend villa's en herenhuizen van twee of drie forse bouwlagen. Voorts de hiërarchie in de bebouwing, waarbij de grootste villa's en herenhuizen aan de hoofdinfrastructuur liggen en bebouwing van bescheidener maatvoering aan de overige straten. Ten slotte de waardevolle straatwanden, met als aandachtspunten de rooilijnen, de overwegend aaneengesloten bebouwing, de bouwhoogte en -massa, het materiaalgebruik, de sterk verticale geleding van de panden al dan niet gecombineerd met horizontale accenten, de toepassing van meer of minder rijk gedecoreerde bouwelementen en de bijzondere situering en vormgeving van de hoekpanden.

6.4. In paragraaf 3.8.1 van de plantoelichting is vermeld dat het Opusgebouw cultuurhistorische waarde heeft vanwege de grandeur van de architectuur, de nog grotendeels gave gevels, het nog deels aanwezige schoolinterieur en als een van de laatst bewaard gebleven gebouwen in Nijmegen van stadsarchitect Weve. Ook heeft het Opusgebouw cultuurhistorische waarde vanwege de stedenbouwkundige ligging aan het Julianaplein, in het beschermde stadsbeeld "19e-eeuwse schil", zo staat in de plantoelichting.

6.5. De Afdeling stelt vast dat het plan aan de westzijde van het ongeveer 22 meter hoge Opusgebouw, betreffende de voorgevel, voorziet in een aanbouw tussen de hoektorens met een omvang van maximaal 6 meter hoogte en 10 meter diepte. Over de gevolgen van deze aanbouw voor de cultuurhistorische waarde van het Opusgebouw en het beschermd stadsgezicht "19e-eeuwse stadsuitleg" is in de plantoelichting vermeld dat de voorziene aanbouw niet hoeft te leiden tot een aantasting van de geleding van de voorgevel van het Opusgebouw. Bij de uitvoering dient sprake te zijn van een ondergeschikte uitbreiding die de relatie verbetert

tussen het gebouw en de openbare ruimte. Daarin kan worden voorzien door een transparante uitbreiding die blijft onder de eerste verdieping en de cordonlijst die de bel-etage van de eerste verdieping scheidt en de geleding van de gevel respecteert, aldus de plantoelichting. Gelet op het vorenstaande is in de plantoelichting uiteengezet hoe de voorziene aanbouw zich verhoudt tot het cultuurhistorische karakter van het Opusgebouw, dat mede wordt bepaald door de ligging in het beschermd stadsgezicht "19e-eeuwse stadsuitleg", zodat het aangevoerde geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het plan in zoverre onvoldoende is gemotiveerd. De Afdeling ziet in het aangevoerde voorts geen aanleiding om de raad niet te volgen in diens standpunt dat de voorziene aanbouw, gelet op de maximaal toegestane omvang en situering daarvan, van ondergeschikte aard is als bedoeld in de plantoelichting. Gelet op hetgeen is vermeld in de plantoelichting heeft de raad zich verder in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat wat de vormgeving van de aanbouw betreft bij de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 van de planregels kan worden gekozen voor een invulling die met het oog op het cultuurhistorische karakter van de Opusgebouw en het beschermd stadsgezicht "19e-eeuwse stadsuitleg" aanvaardbaar is. De raad heeft hierbij kunnen betrekken dat het schriftelijk advies van de Commissie Beeldkwaliteit dat ingevolge artikel 7.3.3 van de planregels is vereist voordat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 kan worden verleend, als extra waarborg kan dienen. Overigens staat tegen een eventuele verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 van de planregels een eigen procedure open.

Het betoog faalt.

7. De VvE vreest dat het plan zal leiden tot parkeeroverlast. Zij betoogt dat ten onrechte niet is beoordeeld welke parkeerbehoefte het plan met zich brengt, hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en hoeveel parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Evenmin is beoordeeld of zich in de openbare ruimte reeds een parkeertekort voordoet en in hoeverre door het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden, aldus de VvE. De VvE stelt dat op de binnenplaats van het Opusgebouw in de met het plan voorziene situatie niet meer dan tien auto's kunnen parkeren. Voorts betoogt de VvE dat niet onder de algemene verwijzing naar een nog te realiseren ondergrondse parkeergarage onder het Opusgebouw kan worden gesteld dat het plan niet leidt tot parkeeroverlast. Zij voert hiertoe aan dat onduidelijk is hoe de aanleg van een ondergrondse parkeergarage zich verhoudt tot de zeer hoge archeologische waarde van het plangebied. Ook is volgens haar in bouwkundig en financieel opzicht onzeker of een ondergrondse parkeergarage onder het bestaande Opusgebouw kan en zal worden aangelegd. Verder is volgens de VvE onduidelijk wat de parkeercapaciteit van de bedoelde parkeergarage zal zijn. Wat de parkeercapaciteit in de openbare ruimte betreft, kan volgens de VvE geen rekening worden gehouden met de parkeergarage Keizer Karel. De VvE voert hiertoe aan dat deze parkeergarage op meer dan 750 meter afstand van het Opusgebouw ligt en grotendeels wordt benut voor de ontwikkeling van poppodium Doornroosje. De parkeergarage van Concertgebouw De Vereniging ligt op meer dan 400 meter van het plangebied en is tijdens uitvoeringen van het Concertgebouw vrijwel geheel bezet, zodat volgens de VvE ook met deze parkeercapaciteit geen rekening kan worden gehouden. Verder is er volgens de VvE geen rekening mee gehouden dat een gedeelte van de parkeerplaatsen op het Julianaplein vervalt als aan de Oostzijde van het Opusgebouw een aanbouw wordt gerealiseerd.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet zal leiden tot een onevenredige parkeeroverlast. Uitgaande van de parkeernormen als vermeld in bijlage 1 bij de 'Beleidsregels voor toepassing van het parkeerartikel (artikel 2.5.30) van de Nijmeegse Bouwverordening' (hierna: Beleidsregels), brengt het plan uitgaande van de daarin voorziene kantoor- of hotelfunctie volgens de raad een parkeerbehoefte van 117 parkeerplaatsen met zich. Volgens de raad kunnen parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het binnenterrein bij het Opusgebouw, desgewenst in combinatie met een ondergrondse parkeergelegenheid. De raad wijst voorts erop dat hij het uitgangspunt hanteert dat in het centrumgebied, waartoe het plangebied behoort, niet op eigen terrein in parkeerplaatsen voor bezoekers hoeft te worden voorzien. Volgens de raad bevinden zich nabij het plangebied vier openbare parkeergelegenheden, zodat in ruime mate parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Volgens de raad blijkt uit het in augustus 2012 uitgebrachte rapport "Parkeerbalans Nijmegen", dat is uitgebracht door Ecorys (hierna: Parkeerbalans 2012), dat in de zogenoemde randzone van het centrum, waarbinnen het plangebied ligt, in de bestaande situatie voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

7.2. In het kader van de vaststelling van een bestemmingplan dient de raad te beoordelen of zich reeds een parkeertekort voordoet en hoe de door het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient te worden uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden die het plan biedt.

7.3. Het plan brengt, uitgaande van het gebruik voor een hotel- of kantoorfunctie, volgens de in het verweerschrift opgenomen tabel een parkeerbehoefte van 117 parkeerplaatsen met zich. Volgens diezelfde tabel brengt het plan, uitgaande van de daarin eveneens voorziene functie cultuur en ontspanning, een parkeerbehoefte van 133 parkeerplaatsen met zich. Voor zover de raad onderzoek heeft verricht naar de parkeersituatie, is hij uitgegaan van de parkeerbehoefte van 117 parkeerplaatsen, terwijl het gelet op het vorenstaande ervoor moet worden gehouden dat het plan een parkeerbehoefte van 133 parkeerplaatsen met zich kan brengen. Het plan brengt bij een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden derhalve een grotere parkeerbehoefte met zich dan waarvan de raad is uitgegaan.

Over de vraag in hoeverre kan worden voorzien in de parkeerbehoefte die het plan met zich brengt, is in paragraaf 3.4 van de plantoelichting vermeld dat de parkeervraag kan worden opgevangen in een ondergrondse parkeergarage onder het Opusgebouw, waarin volgens de plantoelichting ruim 100 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Uit het ter zitting door de raad toegelichte schetsontwerp van een ondergrondse parkeergarage volgt echter dat deze een capaciteit heeft van 55 parkeerplaatsen en geen 100 zoals in de plantoelichting is vermeld. Voorts is in de verbeelding weliswaar de aanduiding "parkeergarage" toegekend, maar in de stukken en het verhandelde ter zitting is niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre het bepaalde in de artikelen 6.2.2, onder b, en 6.3.2 van de planregels in de weg staat aan de realisatie van een ondergrondse parkeergarage onder het Opusgebouw. Daarbij betreft de Afdeling dat volgens de plantoelichting de bestemming "Waarde - Archeologie 3" is toegekend aan de gronden in het plangebied met het oog op de zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Los van het vorenstaande is ter zitting gebleken dat de initiatiefnemer niet zonder meer voornemens is daadwerkelijk een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Verder is door de raad evenmin inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen op het binnenterrein bij het Opusgebouw kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het vorenstaande heeft de raad er niet zonder meer vanuit kunnen gaan dat de parkeervraag die het plan met zich brengt in een ondergrondse parkeergarage kan worden opgevangen.

Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat in de parkeerbehoefte van het plan kan worden voorzien in de openbare ruimte, is dit eveneens onvoldoende inzichtelijk gemaakt. In dat verband is het volgende van belang. In paragraaf 3.4 van de plantoelichting is vermeld dat voldoende parkeerruimte voorhanden is in de openbare ruimte, zodat de parkeerdruk in de omgeving van het Opusgebouw niet onaanvaardbaar zal worden verhoogd. Uit het verweerschrift en de door de raad ter zitting gegeven toelichting volgt dat de raad in dit verband rekening heeft gehouden met het parkeerterrein van Concertgebouw De Vereniging met 160 parkeerplaatsen, het parkeerterrein De Wedren met 210 parkeerplaatsen, het parkeerterrein Julianaplein met 90 parkeerplaatsen en de parkeergarage Keizer Karel met 693 parkeerplaatsen. Van deze parkeerterreinen is onvoldoende inzichtelijk of zij gelet op de bestaande parkeerdruk ter plaatse tezamen voldoende ruimte bieden om te voorzien in de parkeerbehoefte die het plan met zich brengt. Dit kan niet worden afgeleid door de niet met objectieve gegevens onderbouwde en door de VvE betwiste stelling van de raad ter zitting dat de parkeerdruk op deze parkeergelegenheden minder is dan 80%. Evenmin kan dit worden afgeleid uit de omstandigheid dat volgens de Parkeerbilans 2012 in het geheel van de zogenoemde randzone van het centrum 2.171 parkeerplaatsen aanwezig zijn en in deze zone een behoefte is aan 1.853 parkeerplaatsen, nu de randzone zich uitstrekt over een groter gebied dan waarbinnen de voormelde vier parkeergelegenheden zich bevinden. Wat de parkeergarage Keizer Karel betreft is voorts ter zitting vastgesteld dat deze zich buiten de door de raad aanvaardbaar geachte loopafstand tot het Opusgebouw van 750 meter bevindt. De raad heeft weliswaar ter zitting gesteld dat het beoogde hotel als service zogenoemde valetparking zal aanbieden, inhoudende dat gasten voor het hotel met hun bagage uit hun auto stappen waarna medewerkers deze auto elders, in dit geval onder meer de parkeergarage Keizer Karel, parkeren en desgewenst weer ophalen, maar het plan voorziet gelet op hetgeen hiervoor onder 7.3 is overwogen tevens in andere functies die dezelfde of grotere parkeerbehoefte met zich brengen en niet is gebleken dat service in de vorm van valetparking behoort bij een representatieve invulling daarvan. Wat het parkeerterrein Julianaplein betreft is ten slotte ter zitting naar voren gekomen dat, na de realisatie van de in het plan voorziene aanbouw aan de westzijde van het Opusgebouw, verscheidene van de ter plaatse aanwezige parkeerplaatsen zullen komen te vervallen.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad onvoldoende onderzocht of het plan niet tot ernstige parkeeroverlast zal leiden. Het plan is derhalve niet voorbereid met de daarbij te betrachten zorgvuldigheid.

Het betoog slaagt.

8. In hetgeen de VvE heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit van 26 februari 2014 is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat dit besluit dient te worden vernietigd.

9. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond faalt en niet uitdrukkelijk op de toepasselijkheid van artikel 8:69a van de Awb is ingegaan, heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of dat artikel van de Awb van toepassing is.

Opdracht

10. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen.

Proceskosten

11. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Nijmegen van 26 februari 2014, waarbij het bestemmingsplan "Nijmegen Oost - 3 (Opusgebouw)" is vastgesteld, gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Nijmegen van 26 februari 2014 waarbij het bestemmingsplan "Nijmegen Oost - 3 (Opusgebouw)" is vastgesteld;

III. draagt de raad van de gemeente Nijmegen op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Nijmegen tot vergoeding van bij de vereniging Vereniging van Eigenaren flatgebouw Bijleveldsingel / hoek Staringstraat te Nijmegen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.430,00 (zegge: veertienhonderddertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Nijmegen aan de vereniging Vereniging van Eigenaren flatgebouw Bijleveldsingel / hoek Staringstraat te Nijmegen het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 328,00 (zegge: driehonderdachtentwintig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. G. van der Wiel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. mr. L.A. van Heusden, griffier.

w.g. Van der Wiel w.g. Van Heusden
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 26 augustus 2015

743.