

Onderwerp

Bopa Aanpassing ontsluiting Aubadestraat hotel/wooncomplex

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	Collegebesluit	24 juni 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

De gemeente Nijmegen werkt aan de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Voor de deelontwikkeling Stationsomgeving Goffert is reeds in 2023 een bestemmingsplan vastgesteld. In het kader van de infrastructurele aanpassingen voor de ontwikkeling Stationsomgeving Goffert wordt de S100, die nu nog aan weerszijden van het Bastion-hotel en het wooncomplex Neerboscheweg 362-610 ligt, verlegd en samengevoegd aan de oostzijde, waardoor de ontsluiting van het hotel en het wooncomplex wijzigt.

Inmiddels is de precieze locatie van de ontsluiting en van de fietsstraat bekend. In de huidige situatie ligt er een parkeerplaats die door groen wordt omsloten. In de groenstrook wordt vanaf de fietsstraat een doorsteek gemaakt. Via deze doorsteek kan bestemmingsverkeer van het hotel en het wooncomplex de S100 bereiken. De rest van de groenstrook krijgt in het kader van de gebiedsontwikkeling een kwaliteitsimpuls die past bij de rest van de groene inrichting langs het fietspad door meer variatie en bloeiende soorten toe te voegen.

Voor een klein deel past deze ontwikkeling niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan (functie Groen), te weten voor de doorsteek voor de ontsluiting en voor de te verplaatsen bushalte (vanwege de locatie van de fietsstraat). Daarom wordt met een BOPA hiervan afgeweken.

De ontwikkeling is dus maar voor een klein deel in strijd met het tijdelijke omgevingsplan, maar omdat het de aanleg van infrastructuur (een doorsteek/ontsluiting) betreft dient de gemeenteraad een bindend advies te geven, gelet op de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van gevallen.

Voorstel

1. Bindend Advies af te geven ten behoeve van de BOPA (Aanpassing ontsluiting Aubadestraat voor hotel/wooncomplex).

Aanleiding

De gemeente Nijmegen werkt aan de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Voor de deelontwikkeling Stationsomgeving Goffert is reeds in 2023 een bestemmingsplan vastgesteld. In het kader van de infrastructurele aanpassingen voor de ontwikkeling Stationsomgeving Goffert wordt de S100, die nu nog aan weerszijden van het Bastion-hotel en het wooncomplex Neerboscheweg 362-610 ligt, verlegd en samengevoegd aan de oostzijde, waardoor de ontsluiting van het hotel en het wooncomplex wijzigt.

Inmiddels is de precieze locatie van de ontsluiting en van de fietsstraat bekend. In de huidige situatie ligt er een parkeerplaats die door groen wordt omsloten. In de groenstrook wordt vanaf de fietsstraat een doorsteek gemaakt. Via deze doorsteek kan bestemmingsverkeer van het hotel en het wooncomplex de S100 bereiken. De rest van de groenstrook krijgt in het kader van de gebiedsontwikkeling een kwaliteitsimpuls die past bij de rest van de groene inrichting langs het fietspad door meer variatie en bloeiende soorten toe te voegen.

Voor een klein deel past deze ontwikkeling niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan (functie Groen), te weten voor de doorsteek voor de ontsluiting en voor de te verplaatsen bushalte (vanwege de locatie van de fietsstraat). Daarom wordt met een BOPA hiervan afgeweken.

De ontwikkeling is dus maar voor een klein deel in strijd met het tijdelijke omgevingsplan, maar omdat het de aanleg van infrastructuur (een doorsteek/ontsluiting) betreft dient de gemeenteraad een bindend advies te geven, gelet op de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van gevallen.

Beoogde impact

Een bindend advies af te geven voor de BOPA om de benodigde aanpassingen planologisch mogelijk te maken.

Winkelsteeg staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

- Ambities:*
- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.
- Doelen:*
- We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
 - We maken wijzigingen van het omgevingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures)

Argumenten

1.1 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

In de bijgevoegde motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (aanpassing ontsluiting Aubadestraat voor hotel/wooncomplex) is vanuit elk relevant aspect aangegeven waarom meegewerkt kan worden aan deze aanpassing.

1.2 *Bindend advies van uw raad is nodig*

De ontwikkeling is dus maar voor een klein deel in strijd met het tijdelijke omgevingsplan, maar omdat het de aanleg van infrastructuur (een doorsteek/ontsluiting) betreft dient de gemeenteraad een bindend advies te geven, gelet op de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van gevallen.

Op 24 november 2021 heeft uw raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft “De aanleg van infrastructuur ten behoeve van duurzame energie en verkeersinfrastructuur”.

Uw raad wordt voorgesteld het bindend advies af te geven.

1.3 *Participatie*

De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarin bij een BOPA voorafgaande participatie verplicht is. Deze ontwikkeling is aangewezen. Participatie is daarom verplicht. Voor geheel Winkelsteeg hebben er in 2022 en 2023 onder andere diverse bijeenkomsten plaatsgevonden. Op 24 oktober 2023 en 26 maart 2024 hebben er bijeenkomsten plaatsgevonden over de infrastructurele aanpassingen. Op 24 oktober 2023 is een toelichting gegeven op het voorontwerp van de infrastructurele aanpassingen. Op 26 maart is het definitieve ontwerp, met planning en fasering, toegelicht. Daarbij is aangegeven dat bewoners rond de nieuwe ontsluiting via de Aubadestraat nog nader worden geïnformeerd. Daarvoor heeft op 24 juni 2024 een bijeenkomst plaatsgevonden.

Kantttekeningen

1.1 *Fatale termijn*

Vanwege woningtekorten in de regio Nijmegen is Winkelsteeg een van de gebieden waar dit te kort aan woningen worden gerealiseerd. Voor deze toevoegingen van woningen is het nodig dat de infrastructuur wordt aangepast. Dit moet gebeuren voordat er begonnen kan worden op een aantal bouwlocatie omdat hier een deel van de infrastructuur ligt die ruimte moet maken voor de ontwikkelingen.

Om op 1 november de oostelijke weg open te kunnen stellen zullen we ontsluiting via de Aubadestraat (toekomstige afwikkeling van bestemmingsverkeer van en naar het Hotel bastion en de appartementen aan de Neerbosscheweg) uitgevoerd moeten hebben. De werkzaamheden hiervoor starten we medio/ eind september.

Het is daarom nodig voor deze datum een besluit op de bopa te hebben.

Financiën

De financiële regie loopt via een gemeentelijke grondexploitatie. Het plangebied maakt deel uit van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660.

Vervolg

Nadat uw raad een bindend advies heeft gegeven wordt het besluit gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. Gedurende zes weken kan een belanghebbende bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Tevens kan in deze termijn bij de Rechtbank Gelderland een verzoek tot voorlopige voorziening worden gedaan, mits er een bezwaarschrift is ingediend en er sprake is van een spoedeisend belang.

Bijlagen

- Ruimtegebruikskaart
- Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (aanpassing ontsluitingsweg Aubadestraat voor hotel/wooncomplex)
- Flora en Faunaonderzoek 2023