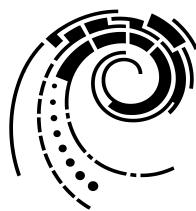


Nieuwegein



2025-131 Bijlage 1

Notitie beantwoording zienswijze

**Ontwerp wijziging omgevingsplan
Dukatenburg 90**

Inleiding

Dit is een reactienotitie over de ontwerp wijziging omgevingsplan Dukatenburg 90. De ontwerp wijziging heeft van 21 februari 2025 tot en met 3 april 2025 voor iedereen ter inzage gelegen. Er is één pro forma zienswijze ingediend, die tijdig is aangevuld met de gronden en hieronder is weergegeven en van een beantwoording is voorzien.

Beantwoording zienswijze

Nr.	Reactie	Beantwoording gemeente
1a	Susan Schaap Advocatenkantoor namens Lips Beheer B.V. (pro forma)	
1a.1	Namens de eigenaresse van het pand Lips Beheer BV dien ik een pro forma zienswijze in tegen het ontwerp omgevingsplan. ik verzoek u om mij een termijn van twee weken te geven om de gronden van deze zienswijze naar voren te brengen. Volledigheidshalve wijs ik op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 april 2011 (200905157/1/R1): "Indien een bestemmingsplan met de in afd. 3.4 Awb neergelegde uniforme openbare voorbereidingsprocedure is voorbereid, (..), brengt het zorgvuldigheidsbeginsel met zich, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 13 augustus 2008 in zaak nr. 200705158/1, dat de indiener van binnen wettelijke termijn ingebrachte niet nader aangeduide bezwaren onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien".	<i>U heeft op 3 april 2025 namens de Lips Beheer BV een pro forma zienswijze ingediend over de ontwerp wijziging omgevingsplan Dukatenburg 90. U heeft aangegeven uitstel van 2 weken te willen voor het aanleveren van de gronden van de zienswijze.</i> <i>Wij hebben u dit uitstel van 2 weken gegeven, waarbij u uiterlijk 17 april 2025 de gronden van de zienswijze compleet diende aan te leveren. Op 16 april 2025 heeft u deze gronden aangeleverd.</i>
1b	Susan Schaap Advocatenkantoor namens Lips Beheer B.V. (met gronden)	
	U heeft per e-mail van 4 april jl. in de gelegenheid gesteld om de pro forma ingediende zienswijze, namens Lips Beheer BV tot en met uiterlijk 17 april aan te vullen. Door deze en derhalve tijdig maar ik hiervan, namens cliënte, gebruik.	
1b.1	Parkeren Cliënte heeft in haar zienswijze laten weten dat zij er voorstander van is dat artikel 12.2.1. onder c niet meer van toepassing is, voor zover dit nu nog niet het geval zou zijn. Zij heeft in haar inspraakreactie uitdrukkelijk verzocht om 57 appartementen toe te staan. Hierbij heeft zij onderbouwd dat reeds duidelijk is dat het hiervoor benodigde aantal parkeerplaatsen (57) op eigen terrein, mogelijk is. Dat blijkt (onder meer) uit de notitie van Tritium van 31 mei 2024. Over deze notitie beschikt u reeds.	<i>Het is goed te vernemen dat u kunt instemmen dat met deze wijziging artikel 12.2.1. sub c (van de regels van het bestemmingsplan Batau, als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) niet meer van toepassing is op het pand Dukatenburg 90. Wij gaan echter in deze wijziging niet het exacte aantal woningen regelen. Daarvoor willen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetsen aan de voor ons relevante aspecten (zoals bv. parkeren en woningtypen) en of daaraan</i>

	Zij kan uw reactie dan ook niet volgend dat u een aanvraag om omgevingsvergunning nog zou willen toetsen aan het parkeren. Dat zou overigens alsnog kunnen, namelijk door daarvoor een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, borgt. U schrijft verder dat u geen aantal appartementen wilt vastleggen omdat u de woningtypen wilt kunnen toetsen. Maar ook dat kan worden getoetst bij een aanvraag om omgevingsvergunning en in het omgevingsplan worden geborgd. Cliënte kan het dan ook niet volgen dat het aantal appartementen niet wordt geregeld. Met name niet omdat de indeling van het pand al duidelijk is en omdat er reeds een groot deel van deze appartementen, met in verband met een eerder verleende vergunning, is gerealiseerd.	<i>voldaan kan worden. U noemt dat de indeling van het pand al duidelijk is omdat reeds een groot deel van deze appartementen, in het kader van een eerder verleende vergunning is gerealiseerd. U gaat hiermee echter voorbij aan het feit dat sprake is van een illegale situatie, omdat de door u aangehaalde vergunning is ingetrokken.</i> <i>Door het opnemen van een omgevingsplanactiviteit in deze wijziging kunnen wij bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetsen aan de voor ons relevante aspecten en of daaraan voldaan kan worden. Het aantal woningen dat in een pand kan worden gerealiseerd is namelijk mede afhankelijk van de aard van de woningen en het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein dan wel elders. Tot aan het moment van realisatie van een plan kan er nog wijzigingen plaatsvinden. Dit is ook een reden om het aantal woningen niet vast te leggen.</i>
1b.2	Bestaand hoofdgebouw staat reeds 57 appartementen toe Zoals u weet is Lips van oordeel dat dit aantal van 57 appartementen reeds mogelijk is onder het huidige planologische regime. Cliënte stelt zich hierbij primair op het standpunt dat de toepassing van art. 2.12.1 onder c van de planregels er in elk geval niet toe leidt dat minder dan 57 appartementen opgericht mogen worden. Met andere woorden, het vigerende bestemmingsplan Batau, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke Omgevingsplan, staat reeds 57 appartementen toe. Ter toelichting dient het volgende: Voor een 'bestaand hoofdgebouw' hanteert dit bestemmingsplan als definitie: <i>"Een hoofdgebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of tot stand zal komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht."</i>	<i>Wij leggen de vigerende regels anders uit, aangezien planregels in samenhang met elkaar gelezen moeten worden. Het is duidelijk dat er op basis van een vergunning een hoofdgebouw bestaat. Dit is ook de strekking van de gegeven definitie in het bestemmingsplan. Vervolgens kan uit de regels van de betreffende bestemming worden afgeleid wat is toegestaan. Artikel 12.2.1 onder c moet uitgelegd worden als een feitelijke situatie, omdat er geen specifieke definitie hiervoor is gegeven. Maatgevend is of er sprake is van bestaande woningen. Dit is ook altijd met deze regel beoogd. Ondanks de eerder verleende maar later ingetrokken vergunning, heeft dit nooit geleid tot bestaande woningen. Hierdoor kan dan ook niet gesteld worden dat er reeds 57 woonappartementen zijn toegestaan. Het gaat dus niet om de definitie van het hoofdgebouw, maar of feitelijk sprake is</i>

	Duidelijk is dat deze definitie zich niet beperkt tot de feitelijke aanwezigheid, maar dat het kennelijk ook de bedoeling is geweest van de gemeenteraad dat de vergunde situatie als bestaand hoofdgebouw dient te worden aangemerkt. Op het moment dat het bestemmingsplan in werking trad, namelijk in maart 2019, was aan de vorige eigenaresse van het pand een omgevingsvergunning verleend (namelijk op 11 juli 2018) voor de bouw van 57 appartementen. Als er destijds wél bewust voor is gekozen dat het aantal vergunde wooneenheden niet mocht worden vermeerderd dan is de gemeenteraad uitgegaan van deze omgevingsvergunning. De latere intrekking van deze omgevingsvergunning leidt er niet toe dat geen 57 appartementen planologisch meer zijn toegestaan. Immers, met de intrekking van een omgevingsvergunning kan het planologische regime niet worden gewijzigd. Om die reden heeft cliënte u verzocht om in elk geval 57 appartementen toe te staan. Cliënte heeft gelezen dat u meent dat uitgegaan dient te worden van de bestaande situatie. Dit blijkt evenwel niet uit de definitie van bestaand hoofdgebouw. Deze definities zijn bepalend voor de uitleg van het bestemmingsplan.	<i>van bestaande woningen. Zoals hiervoor aangegeven is hier geen sprake van.</i>
1b.3	Artikel 12.2.1 onder c is onverbindend Subsidiair stelt cliënte zich, zoals bij u bekend is, op het standpunt dat art. 12.2.1 onder c onverbindend is met betrekking tot haar pand. Cliënte stelt zich op het standpunt dat om die reden nu al minstens 57 appartementen zijn toegestaan. Ik zal de onderbouwing van dit standpunt niet opnieuw uiteen zetten omdat deze onderbouwing bij u bekend is, terwijl u deze blijft betwisten. Zoals u weet is over dit punt ook een juridische procedure aanhangig. U vraagt zich af waarom het relevant is om te weten dat art. 12.2.1 onder c onverbindend is. Ervan uitgaan dat art. 12.2.1 onder c onverbindend is, biedt het vigerende omgevingsplan de mogelijkheid om een onbeperkt aantal appartementen op te richten (in elk geval 57). Cliënte	<i>Wij zien niet in waarom dit relevant is voor deze wijziging. In aanvulling op de beantwoording weergegeven bij reactie 1b.2 zijn wij van oordeel dat artikel 12.2.1 onder c niet onverbindend is. Zoals ook uit de bestemmingsomschrijving van artikel 12.1 volgt is naast wonen, ook verblijfsgebied toegestaan.</i> <i>Bovendien heeft de toenmalige eigenaar na het intrekken van de vergunning voor de 57 woningen er zelf voor gekozen om het pand niet verder te gebruiken voor bv. kantoor, terwijl dat op grond van het overgangsrecht toen nog steeds mogelijk was. Hiermee was er dus zeker een ander gebruik mogelijk, maar is hier alleen geen gebruik van gemaakt.</i>

	wenst niet in een nadeliger positie terecht te komen ten gevolge van de beoogde wijziging. Om dit reden is deze discussie relevant.	
1b.4	Systeemfout bestemmingsplan Met de door u beoogde wijziging wordt een systeemfout hersteld. Het kan immers niet de bedoeling zijn geweest om art. 12.2.1 onder c van toepassing te verklaren op het pand aan de Dukatenburg 90, terwijl er expliciet voor is gekozen om aan dit pand een woonbestemming toe te kennen. Immers, dit artikel zou het onmogelijk maken om het pand als zodanig in gebruik te kunnen nemen (zonder dat er toestemming is gegeven om van het bestemmingsplan af te wijken). Het gaat bij het bestemmingsplan Batau om een veel groter plangebied dan alleen het adres Dukatenburg 90 en cliënte kan zich voorstellen dat de planregel nuttig kan zijn (en van toepassing is) op andere plandelen van het bestemmingsplan, maar de toepassing op dit perceel leidt dus tot een niet-uitvoerbare bestemming. De planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien conform de uitspraak van uw Afdeling van 25 april 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA3777 (ro 242 systeem benadering). Kort samengevat leidt een oordeel van de planregels in hun onderlinge samenhang ertoe dat voor het pand Dukatenburg 90, dat art. 12.2.1 onder c van de planregels buiten toepassing gelaten dient te worden. Het gaat aldus om een onbruikbare regeling, die nu expliciet buiten toepassing wordt verklaard via de voorrangsbepaling. Op zichzelf is cliënte daar voorstander van, maar het verdient haar uitdrukkelijke voorkeur dat het aantal appartementen van minimaal 57 wordt vastgelegd.	<i>In aanvulling op de beantwoording weergegeven bij reacties 1b.2 en 1b.3 is voor de wijziging van het omgevingsplan slechts van belang, dat de planregel in artikel 12.2.1 onder c weliswaar wordt losgelaten, maar dat wij aan de hand van een concrete aanvraag op alle relevante aspecten kunnen blijven toetsen.</i>
1b.5	Conclusie Ik verzoek u, gezien het voorgaande om in elk geval te doen regelen dat 57 appartementen opgericht kunnen worden in het pand. Alle informatie hiervoor is voorhanden en de indeling van het pand is hiervoor uitdrukkelijk geschikt.	<i>Wij verwijzen u naar de beantwoording weergegeven bij reactie 1b.1.</i>