

Wijziging Dukatenburg 90

De raad van de gemeente Nieuwegein,

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Nieuwegein";

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 06-05-2025;

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet;

overwegende:

- de bekendmaking van de terinzagelegging van de ontwerp wijziging omgevingsplan Dukatenburg 90 in het digitaal Gemeentebblad op 20 februari 2025;
- de terinzagelegging van de ontwerp wijziging omgevingsplan Dukatenburg 90 van 21 februari 2025 tot en met 3 april 2025;
- de tijdig in gediende pro forma zienswijze en de tijdig aangeleverde gronden voor deze zienswijze;

besluit:

- De notitie "Beantwoording zienswijze ontwerp wijziging omgevingsplan Dukatenburg 90" vast te stellen, waarbij de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van de wijziging.
- De wijziging omgevingsplan Dukatenburg 90 vast te stellen, waarbij een vergunningplicht met beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit is opgenomen, voor het mogen toenemen van woningen in dit pand.

Artikel I

De "Wijziging Dukatenburg 90" opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 27-06-2025

Aldus vastgesteld door de raad van Gemeente Nieuwegein, 22-05-2025

*De raad van Nieuwegein,
Jan Karens*

Marijke van Beukering-Huijbregts

griffier

voorzitter

Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na afdeling 12.1.1 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 12.1.2 Dukatenburg 90

Artikel 12.20 Locatiebepaling

De regels waarnaar in deze afdeling wordt verwezen zijn van toepassing in het werkingsgebied Dukatenburg 90.

Artikel 12.21 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het vergroten van het aantal woningen.
2. Deze afdeling is niet van toepassing op de overige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zoals opgenomen in bestemmingplan Batau als onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

Artikel 12.22 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. het bieden van voldoende woonruimte.

Artikel 12.23 Voorrangsbepaling en vergunningplicht

1. In afwijking van artikel 12.2.1 sub c van het bestemmingplan Batau, als onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt dat het aantal woningen op deze locatie mag worden vergroot.
2. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning het aantal woningen te vergroten.

Artikel 12.24 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten voor de omgevingsvergunning als bedoeld in art. 12.4 tweede lid zijn opgenomen in artikel 22.35.

Artikel 12.25 Beoordelingsregel

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vergroten van het aantal woningen als bedoeld in artikel 12.4, tweede lid, wordt alleen verleend indien:

- a. wordt aangetoond dat de aanvraag past binnen de regels van het bestemmingplan Batau als onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, met uitzondering van artikel 12.2.1 sub c van het bestemmingsplan Batau; en
- b. er minimaal 30% sociale huur en 12% lage middenhuur gerealiseerd wordt.

B

Na titel 12.1 wordt een titel ingevoegd, luidende:

Titel 12.2 Bruidsschat

[Gereserveerd]

C

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>afhaal en bezorging verboden</i>	/join/id/regdata/gm0356/2024/126553c165a24e45b00bd5f1563becd6/nld@2025-03-17;12293113
<u>Dukatenburg 90</u>	/join/id/regdata/gm0356/2025/f1224456bcf347a0b0153bfb02c8efa1/nld@2025-05-26;08381103
<i>Duurzaam bouwen</i>	/join/id/regdata/gm0356/2024/d01aa5db6e824fc586eda4780afe70da/nld@2024-06-07;08371366
<i>horeca dorpskern Vreeswijk</i>	/join/id/regdata/gm0356/2024/85b9d37d96ee4d81bc56e55c095d838a/nld@2025-03-17;12293113
<i>horeca niet langer toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0356/2024/96904592474b43e4bb5a8a9d7762be28/nld@2025-03-17;12293113
<i>horeca-inrichting categorie 1</i>	/join/id/regdata/gm0356/2024/a3dfb0c8554540859e76118d3b6c8b79/nld@2025-03-17;12293113
<i>horeca-inrichting categorie 2</i>	/join/id/regdata/gm0356/2024/ab0a307396fa4a63969d3c6e52e3fb3f/nld@2025-03-17;12293113
<i>horeca-inrichting categorie 3</i>	/join/id/regdata/gm0356/2024/b40c4db237284b88ae2c4a1cf6243b71/nld@2025-03-17;12293113
<i>horeca-inrichting categorie 4</i>	/join/id/regdata/gm0356/2024/682cae9fb8fc41088da6bc509ae21c58/nld@2025-03-17;12293113
<i>horeca-inrichting categorie 5</i>	/join/id/regdata/gm0356/2024/0d8f4c072e424f5fa255abd1f6fe34a2/nld@2025-03-17;12293113
<i>ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen</i>	/join/id/regdata/gm0356/2024/dcd5290c622646f7a1873fd3c3b4bef0/nld@2025-03-17;12293113

D

Na sectie ' Locatiebepaling' worden zes secties ingevoegd, luidende:

Artikel 12.20 Locatiebepaling

In dit artikel is opgenomen waar de regels in deze afdeling gelden. Het werkingsgebied Dukatenburg 90 is hierin opgenomen.

Artikel 12.21 Toepassingsbereik

De regels in deze afdeling zijn van toepassing als het aantal woningen op de locatie Dukatenburg 90 vergroot wordt. De overige regels van het bestemmingsplan Batau, zoals de overige gebruiksmogelijkheden en de bebouwingsmogelijkheden blijven onverminderd van kracht.



Artikel 12.22 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld om het realiseren van voldoende woonruimte te bevorderen en de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Artikel 12.23 Voorrangsbepaling en vergunningplicht

In het eerste lid van dit artikel is opgenomen dat, in tegenstelling tot wat is opgenomen in het bestemmingsplan Batau, het aantal woningen op de locatie Dukatenburg 90 mag worden vergroot.

In het tweede lid is vervolgens opgenomen dat het aantal woningen niet mag worden vergroot zonder omgevingsvergunning.

Artikel 12.24 Aanvraagvereisten

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de aanvraagvereisten voor een binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Dit artikel bevat de gegevens en bescheiden die moeten worden verstrekt bij een aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 12.25 Beoordelingsregel

Dit artikel stelt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vergroten van het aantal woningen, zal moeten worden aangetoond dat de aanvraag past binnen het bestemmingsplan Batau. Uiteraard met uitzondering van artikel 12.2.1 sub c, waarin is opgenomen dat het aantal woningen niet mag worden vergroot.



Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Dukatenburg 90 is een voorkeursrecht gevestigd. Daarbij is dit perceel aangewezen om de realisatie van de, in het voorkeursrecht aangegeven, toegedachte bestemming "Wonen met aanverwante voorzieningen" zeker te stellen. Om het voorkeursrecht te kunnen bestendigen is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Met deze wijziging is de toegedachte bestemming in het omgevingsplan mogelijk gemaakt.

1.2 Doel wijziging

Het doel van de wijziging van het omgevingsplan is juridische verankering van de bij het gevestigde voorkeursrecht toegedachte bestemming "Wonen met aanverwante voorzieningen".

1.3 Reikwijdte

De wijziging omgevingsplan Dukatenburg 90 geldt alleen voor de locatie die met het werkingsgebied is aangegeven.

2 Wijziging Dukatenburg 90

2.1 Toelichting

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan Batau) is voor Dukatenburg 90 een woonbestemming gegeven, maar zijn alleen bestaande woningen toegestaan (artikel 12.2.1 van de regels van het bestemmingsplan). In het pand bevinden zich geen bestaande woningen. Met deze wijziging wordt genoemde regel aangepast en is een vergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit met beoordelingsregels opgenomen. Hierdoor is een aanvraag voor een omgevingsvergunning noodzakelijk, waarbij de gemeente kan toetsen aan de relevante aspecten (zoals bijvoorbeeld parkeren en woningtypen) en of daaraan voldaan kan worden. Daarom is ook geen specifiek aantal woningen in deze wijziging opgenomen. 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.

3 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

3.1 Participatie

De concept wijziging omgevingsplan Dukatenburg 90 is op grond van de participatieleidraad met een toelichtende brief gestuurd aan de eigenaar, omwonenden en omliggende bedrijven van het pand Dukatenburg 90. Hierop heeft alleen de eigenaar gereageerd. Deze reactie is van een beantwoording voorzien en aan de eigenaar gestuurd. De conceptwijziging is vervolgens omgezet in de ontwerp wijziging omgevingsplan Dukatenburg 90. De ontwerp wijziging heeft vervolgens van 21 februari 2025 tot en met 3 april voor een ieder ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ingediend, die van een beantwoording is voorzien. Na de vaststelling zal volgens de Awb de wijziging wederom zes weken ter inzage gelegd worden. Dit volgt uit artikel 16.30 lid 1 van de Omgevingswet.

3.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen extra financiële middelen aangewend.