

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ
PARAPLUBESTEMMINGSPLAN ‘DORPSHUIZEN’ WEST BETUWE**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 28 MEI 2024

Colofon

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en
Wonen, gemeente West Betuwe

Versie : 1

Datum : 25-03-2024

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 TERSIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	4
HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	5
HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING	5
HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	8

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Het planvoornemen is om te zorgen voor een uniforme regeling voor alle Dorpshuizen en MFC's in de gemeente West Betuwe. Bij een aantal bestemmingsplannen is het schenken van alcohol (als nevenactiviteit) ook als zodanig omschreven en bestemd, maar bij het grootste deel van de Dorpshuizen is dit niet het geval en maken uitbaters gebruik van het overgangsrecht om dit afwijkende gebruik (als nevenactiviteit) voort te zetten. Door het opstellen van een paraplubestemmingsplan "Dorpshuizen" wordt voorzien in een uniforme regeling voor het uitvoeren van de Dorpshuizen en MFC's voor het gehele grondgebied van West Betuwe.

In dit document wordt ingegaan op de ter inzage legging van het ontwerp paraplubestemmingsplan en de zienswijze die hierop is ontvangen.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 07 februari 2024 heeft het ontwerp paraplubestemmingsplan "Dorpshuizen" ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het huis aan huis blad Het Kontakt en op www.overheid.nl. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum en is elk dorpshuis separaat op de hoogte gesteld.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Deze zienswijze en de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. In de tabel worden de zienswijzen geanonimiseerd.

HOOFDSTUK 3

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp paraplubestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 28 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u een overzicht van alle personen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend, voor zover deze niet zijn geanonimiseerd:

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat huisnummer en	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst	Docnr.
1.		Gevestigd Korenstraat	5320 AA HEDEL	06 februari 2024	

De zienswijze is ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d 07 februari 2024. De zienswijze is ontvangen op 06 februari 2024. Deze zienswijze is derhalve goed ontvangen en zal in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

HOOFDSTUK 4

ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk wordt de ingediende zienswijze behandeld.

Ondanks dat de zienswijze is samengevat, is de volledige zienswijze bij onze afweging betrokken. Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd), een samenvatting van de betreffende zienswijze, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
1.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>De zienswijze bestaat uit een inleiding van een aantal punten. Afgesloten met de zienswijze.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Samenwerkingsovereenkomst. Appellant heeft een bouwvergunning met vrijstelling artikel 19 lid 2 WRO op 15 april 2010 ontvangen voor het realiseren van het "Kulturhus op Hemert" met 10 zorgappartementen. Tevens heeft zij een samenwerkingsovereenkomst getekend met de voormalige gemeente Neerijnen. Hierin is opgenomen om een dubbelbestemming op het pand te vestigen. Appellant geeft aan dat de dubbelbestemming één van de belangrijkste voorwaarde voor haar was om akkoord te gaan met de verplichting om 50 jaar het Kulturhus op Hemert te exploiteren.2. Privaatrechtelijke afspraken. Appellant geeft aan dat een publiekrechtelijke wijziging niets af doet aan de privaatrechtelijk gemaakte afspraken. De afspraken in de genoemde overeenkomst zijn, ook na de bestemmingsplanwijziging nog steeds van kracht3. Overgangsregeling. Appellant geeft aan dat het huidige gebruik van het Kulturhus zijnde de woonbestemming (zorgappartementen) gestand blijft.4. Zienswijze.<ol style="list-style-type: none">1. Appellant geeft aan dat zij de specifieke afspraak van de dubbelbestemming en mogelijkheid tot omvormen naar appartementen niet zien terugkeren in het ontwerp paraplubestemmingsplan.2. Appellant geeft aan dat de gemeente privaatrechtelijke afspraken in stand blijven. Bovendien geeft appellant aan dat zij gedurende de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst de gemeente tot nakoming vorderen.<p>Appellant verzoekt met inachtneming van de zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door een dubbelbestemming aangaande de locatie Kulturhus Op Hemert en de bijbehorende appartementen op te nemen.</p>

<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p>Ad. 1. Samenwerkingsovereenkomst Voormalige gemeente Neerijnen heeft op 15 april 2010 een vergunning verleend met artikel 19.2 WRO. Deze vergunning is echter nooit op ruimtelijke plannen geplaatst, danwel opgenomen in een nieuw bestemmingsplan. Het meest recente bestemmingsplan is "Kern Ophemert" en is vastgesteld 23 april 2009, dit was dus voor de verlening van de genoemde vergunning. Appellant dient inderdaad minimaal 50 jaar na ingebruikname van het Kulturhus, het Kulturhus te exploiteren. Als appellant na 50 jaar besluit de exploitatie niet voort te zetten heeft de gemeente het eerste recht van koop. Op dit punt zal het bestemmingsplan worden aangepast (de verbeelding).</p> <p>Ad. 2. Privaatrechtelijke afspraken. Deze reactie heeft geen betrekking op het paraplubestemmingsplan. De privaatrechtelijk gemaakte afspraken blijven in stand. Dit punt geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Ad.3. Overgangsregeling Uiteraard zullen de woningen op de eerste en tweede verdieping in gebruik blijven ten behoeve van wonen. De 10 woningen worden als zodanig toegevoegd op de verbeelding met een specifieke aanduiding. Het paraplubestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Zie onder Ad1.</p> <p>Ad.4. Zienswijze Sub 1.Aangezien de verleende vergunning niet was opgenomen op ruimtelijke plannen of een bestemmingsplan wat raadpleegbaar is via ruimtelijke plannen, is dit niet meegenomen in het ontwerp paraplubestemmingsplan. Het paraplubestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Zie onder Ad1.</p> <p>Sub.2.Deze reactie heeft geen betrekking op het paraplubestemmingsplan. De privaatrechtelijke afspraken blijven intact. In zijn algemeenheid geldt dat beide partijen elkaar tot nakoming kunnen vorderen zolang de overeenkomst geldt. Dit punt geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
<p>De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging in het bestemmingsplan, te weten in de verbeelding van het Dorpshuis aan de Blankertseweg 3 te Ophemert. Het gehele pand (Kulturhus Op Hemert) zal de bestemming Maatschappelijk krijgen (met bouwvlak). Tevens zal de maatvoering worden opgenomen voor het hoofdgebouw (Max. bouwhoogte en goothoogte van respectievelijk 12 en 8 meter) en van het bijgebouw (Max. bouwhoogte en goothoogte van respectievelijk 6 en 3,5 meter). Bovendien worden de bestaande 10 woningen opgenomen. Alleen ter plaatse van het dorps huis met multifunctionele ruimte wordt de mogelijkheid tot schenken van alcohol opgenomen.</p>

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In het vorige hoofdstuk is beschreven dat naar aanleiding van de zienswijzen een wijziging zal worden doorgevoerd in het ontwerp paraplubestemmingsplan.