



## Raadsvoorstel

Z/15/31606 RAAD/15/01929

Raadsvergadering d.d. : 29 oktober 2015  
Agendapunt : 10  
Portefeuillehouder : J.W. Keuken

Inlichtingen bij : Griffie  
Telefoonnr. : 14 0488  
E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

### Onderwerp:

Bestemmingsplan Batterijenweg 19, Kesteren

### Voorgesteld besluit:

Wij stellen u voor:

1. de door mevrouw Boelhouters ingediende zienswijze gegrond te verklaren;
2. de door de heer H.H. de Heus namens "De Oude Duikenburg" ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Batterijenweg 19, Kesteren" vast te stellen en daarbij wijzigingen op te nemen in de plantoelichting en regels aangaande de ontsluiting voor langzaam verkeer naar het terrein, zoals is verwoord in het advies van de hoorcommissie ruimtelijke plannen.

### Samenvatting voorstel:

U wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Batterijenweg 19, Kesteren" vast te stellen en de over het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen gegrond resp. niet-ontvankelijk te verklaren. Bij de vaststelling zal een wijziging moeten worden aangebracht in de plantoelichting en de planregels vanwege een gewijzigde route voor de ontsluiting van het perceel.

### Aanleiding:

Namens de initiatiefnemer, de familie Timmer, vertegenwoordigd door de heer Arie Timmer, diende Buro SRO op 4 februari 2015 een principeverzoek in om medewerking te verlenen aan een projectafwijkingbesluit voor uitbreiding van de molen de Zwaluw in Kesteren. De familie Timmer is voornemens om op het terrein van de molen 'De Zwaluw' aan de Batterijenweg 19 te Kesteren een nieuwe zalenaccommodatie en daaronder een bowlingbaan te bouwen.

Een ontwerp bestemmingsplan voor dit initiatief heeft ter inzage gelegen van 25 juni tot en met 5 augustus. In die periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Eén daarvan is te laat ingediend, en daarmee niet-ontvankelijk. De andere zienswijze is gegrond en heeft geleid tot aanpassingen van het plan waarmee aan de zienswijzen tegemoet gekomen wordt.

U kunt het bestemmingsplan derhalve vaststellen met in achtneming van de wijzigingen in de plantoelichting en regels ten aanzien van de ontsluiting van het terrein voor langzaam verkeer.

### Wettelijke beleidskaders:

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

### Beoogd effect:

Het vaststellen van een bestemmingsplan voor de uitbreiding van molen De Zwaluw met een feestzaal en bowlingbaan.



**Mogelijke oplossingen:**

Instemmen met het voorstel of besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. In dat laatste geval zal de door initiatiefnemer gewenste ontwikkeling geen doorgang kunnen vinden.

**De afwegingen en het feitelijke voorstel:**

Van de ingediende zienswijzen is er één zienswijze niet ontvankelijk, aangezien deze te laat is ingediend. De andere zienswijze is gegrond en heeft betrekking op een ontsluiting van het terrein voor langzaam verkeer naar de Markstraat, langs en over het perceel van reclamant.

Gezien deze laatste zienswijze heeft initiatiefnemer ervoor gekozen de ontsluiting anders te laten verlopen. Daarbij wordt niet langer gebruik gemaakt van de route langs en over het perceel van reclamant. Daarmee is tegemoet gekomen aan de zienswijze. Het bestemmingsplan zal bij vaststelling door de raad gewijzigd moeten worden conform de voorstellen hiervoor in de zienswijzennota. Voor de feitelijke afweging wordt verder verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota.

**Acties van de gemeente:**

Publicatie vastgesteld bestemmingsplan.

**Planning:**

Binnen twee weken na het raadsbesluit zal het bestemmingsplan opnieuw gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In die periode is het mogelijk beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en voor belanghebbenden die kunnen aantonen daar redelijkerwijs niet toe in staat geweest te zijn.

**Financiële consequenties:**

De plankosten en een eventueel planschaderisico zijn voor de initiatiefnemer. Om dit af te dekken is zoals gebruikelijk met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst gesloten.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,  
de secretaris,

J.J.J. van Hutfelen MPG BBA

de burgemeester,

ir. C.W. Veerhoek

Achterliggende stukken op raadsnet





## Raadsbesluit

RAAD/15/01929

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

### BESLUIT:

1. de door mevrouw Boelhouters ingediende zienswijze gegrond te verklaren;
2. de door de heer H.H. de Heus namens "De Oude Duikenburg" ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Batterijenweg 19, Kesteren" vast te stellen en daarbij wijzigingen op te nemen in de plantoelichting en regels aangaande de ontsluiting voor langzaam verkeer naar het terrein, zoals is verwoord in het advies van de hoorcommissie ruimtelijke plannen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 29 oktober 2015  
de griffier,

drs. E. van der Neut

de voorzitter,

ir. C.W. Veerhoek

# **ZIENSWIJZENNOTA**

**Ontwerp bestemmingsplan  
“Batterijenweg 19, Kesteren”**

**September 2015**

## **Zienswijzennota Ontwerp Bestemmingsplan “Batterijenweg 19, Kesteren”**

### **1. Aanleiding**

Op 4 februari 2015 is, namens de initiatiefnemer, de familie Timmer, een principeverzoek om op het terrein van de molen 'De Zwaluw' aan de Batterijenweg 19 te Kesteren een nieuwe zalenaccommodatie en daaronder een bowlingbaan te bouwen.

Dit initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Via een bestemmingsplanherziening kan medewerking worden verleend.

### **2. Ontwerp bestemmingsplan**

Het ontwerp bestemmingsplan “Batterijenweg 19, Kesteren” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 25 juni tot en met 5 augustus ter inzage gelegen.

(Overigens heeft het bestemmingsplan een week langer ter inzage gelegen, nl. al vanaf 18 juni. De publicatie een week eerder bevatte echter een verkeerde verwijzing naar het digitale bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl en is daarom op 24 juni gecorrigeerd).

Gedurende deze termijn zijn er schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- A. Mw. H. Boelhauer, Markstraat 2A, 4041 EB te Kesteren (29 juli, ontvangen 31 juli 2015), verder “reclamant A”.
- B. Dhr. H.H. de Heus, namens De Oude Duikenburg, Voorstraat 30, 4054 MX te Echteld (11 augustus, ontvangen 12 augustus 2015), verder “reclamant B”.

#### **Ontvankelijkheid:**

Het ontwerp bestemmingsplan “Batterijenweg 19, Kesteren” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 18 juni tot en met 5 augustus 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend.

De schriftelijke zienswijzen van reclamant A zijn binnen de termijn ontvangen en dienen daarom ontvankelijk te worden verklaard. De schriftelijke zienswijzen van reclamant B is buiten de genoemde termijn gedateerd en ontvangen.

Telefonisch is navraag gedaan of reclamant B een gegronde reden kon aangeven waarom hij niet in staat was tijdig een zienswijze naar voren te brengen. Als reden gaf hij aan in verwarring te zijn gebracht door de woorden “vervaldatum” boven de publicatie op de gemeentelijke site. Deze datum geeft aan wanneer de publicatie van de site verwijderd wordt en ligt doorgaans enkele weken na het einde van de formele terinzagelegging.

In de publicatie zelf staat echter duidelijk vermeld dat zienswijzen ingediend kunnen worden gedurende de termijn van terinzagelegging, die ook vermeld staat in de publicatie zelf, zie ook bijgevoegde bijlage met een afschrift van de publicaties op de gemeentelijke site. Bovendien heeft de publicatie ook plaatsgevonden in het Gemeentenieuws en de Staatscourant van 24 juni, daarin stond de vervaldatum niet vermeld. De publicatietekst zelf is dus zelf helder. Bovendien is voor zover bekend nooit eerder een zienswijze te laat ingediend vanwege verwarring door het woord ‘vervaldatum’ en de datum daarachter.

De zienswijze dient daarom niet-ontvankelijk verklaard te worden: er is geen sprake van een gegronde reden waarom reclamant B niet in staat was tijdig een zienswijze naar voren te brengen.

### **3. Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen**

*De zienswijzen van reclamant A wordt hieronder behandeld, vanwege de niet-ontvankelijkheid van de zienswijze van reclamant B dient deze onbehandeld te blijven. De zienswijzen van reclamant A wordt samengevat, wordt gevolgd door een bespreking van de reactie met aan het slot een conclusie ten aanzien van de gegrondheid.*

#### **A. Behandeling schriftelijke zienswijze van reclamant A**

1. Uit de planregels volgt dat er een voorwaardelijke voorwaarde geldt voor een ontsluiting voor voetgangers en fietsers naar de Markstraat. Vanwege eigendomssituatie en ontbreken

toestemming/recht van overpad is deze ontsluiting onmogelijk en de toegewezen functie in het bestemmingsplan onrechtmatig

2. Woongenot van reclamant zal negatief beïnvloedt worden vanwege de ontsluiting over de Markstraat

**Reactie:**

**Ad 1 en 2**

In de planregels van het ontwerp bestemmingsplan was het volgende opgenomen:

**3.3.5 Voorwaardelijke verplichting recreatief pad langzaam verkeer**

Voordat het nieuw te bouwen gebouw in gebruik wordt genomen dient tussen het plangebied en de Markstraat, een openbaar toegankelijk pad te worden aangelegd en in stand te worden gehouden ten behoeve van de ontsluiting voor fietsers en voetgangers.

Reclamant stelt terecht (ad 1) dat deze regeling vanwege de bestaande eigendomssituatie en het ontbreken van toestemming door reclamant (eigenaar van een deel van het pad) niet in stand kan blijven. Bovendien (ad 2) valt inderdaad niet uit te sluit dat het gebruik van dit pad, nu hierover vooraf geen overeenstemming bestaat tussen reclamant en initiatiefnemer, het woongenot mogelijk negatief beperkt.

Van belang is het volgende: het college van burgemeester en wethouders heeft bij het in behandeling nemen van het principe-verzoek een aantal randvoorwaarden opgesteld voordat is ingestemd met de uitwerking van het verzoek. Eén van die voorwaarden was, dat er een afzonderlijke vrij liggende ontsluiting voor langzaam verkeer zou worden gecreëerd vanaf het terrein van initiatiefnemer.

Achterliggende gedachte is, dat menging van recreatief en bedrijfsmatig verkeer (de locatie grenst nu eenmaal aan een bedrijventerrein) zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

De gemeente is tot nu toe steeds in de veronderstelling geweest dat het pad langs de woning van reclamant, en deels in eigendom van reclamant, hiervoor gebruikt kon worden en dat daarover overeenstemming bestond tussen reclamant en initiatiefnemer. Dat blijkt dus onjuist, initiatiefnemer is daar op gewezen en hem is aangegeven dat dit dient te worden opgelost voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden wordt aan de gemeenteraad.

Overeenstemming met reclamant bleek hierover echter niet mogelijk. Initiatiefnemer heeft vervolgens, in overleg met o.a. buurtbewoners, gezocht naar een alternatieve mogelijkheid voor de ontsluiting. Die is inmiddels gevonden via de noordzijde van het perceel naar de Rijnbandijk. Voor fietsverkeer vanuit Kesteren is dit zelfs veiliger en korter dan de eerder gekozen route via de Markstraat. Met de eigenaar van het perceel waar de nieuw voorziene ontsluiting wordt gecreëerd is inmiddels overeenstemming, hetgeen schriftelijk bevestigd is (zie bijlage).

De nieuw gekozen ontsluiting voldoet aan de gemeentelijk voorwaarden en komt bovendien tegemoet aan de bezwaren van reclamant.

Overigens is ook in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten vanwege de wettelijk verplichte kostendekking van de planprocedure, een passage opgenomen over de ontsluiting. Daarin is juridisch vastgelegd dat de ontsluiting ook daadwerkelijk wordt aangelegd.

**Voorstel: zienswijze gegrond verklaren en in de toelichting van het bestemmingsplan en de regels de volgende wijzigingen aanbrengen:**

In de plantoelichting worden de passages over de fietsverbinding aangepast. Belangrijkste is met name dat hierin nu is opgenomen wat de achtergrond is van de vrij liggende ontsluiting: voorkomen van menging van recreatief en bedrijfsmatig verkeer. Bovendien kan opgenomen worden dat de ontsluiting is voorzien aan de noordzijde van het perceel richting de Rijnbandijk.

De planregels worden als volgt gewijzigd:

**3.3.5 Voorwaardelijke verplichting recreatief pad langzaam verkeer**

Voordat het nieuw te bouwen gebouw in gebruik wordt genomen dient vanaf het plangebied, een openbaar toegankelijk pad te worden aangelegd en in stand te worden gehouden ten behoeve van de ontsluiting voor fietsers en voetgangers.

Opheusden, 22 september 2015.



gemeente  
Neder-Betuwe  
Nederbetuwe.nl Digitale balie  
meer

[Raadsinformatie](#)

[Neder-Betuwe kan](#)

## Ontwerp Bestemmingsplan "Batterijenweg 19, Kesteren" RECTIFICATIE

**Type** bestemmingsplan

**Status** ontwerp-besluit

**Locatie (postcode)**

- 4041D A 19

**Publicatiedatum** 23-06-2015

**Vervaldatum** 23-08-2015



Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend

### Beschrijving

RECTIFICATIE (in verband met fout in de verwijzing naar het digitale plan).

Voor een ieder ligt ter inzage het ontwerp van bestemmingsplan 'Batterijenweg 19, Kesteren'. Dit ontwerp bestemmingsplan is voorbereid om op het terrein van molen "De Zwaluw" aan de Batterijenweg 19 te Kesteren een nieuwe zalenaccommodatie met daaronder een bowlingbaan mogelijk te maken.

**Inzageperiode:** 25 juni tot en met 5 augustus 2015.

#### Inzageplaatsen:

- analoog: tijdens de openingstijden van het Omgevingsloket van het gemeentehuis Neder-Betuwe, Burgemeester Lodderstraat 20, 4043 KM Opheusden
- digitaal: [www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1740.bpKE\\_batterijenwg19-ont1](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1740.bpKE_batterijenwg19-ont1)

## Procedure

Schriftelijke of mondelinge zienswijzen: tijdens inzage termijn en mogelijk door eenieder, bij de gemeenteraad, t.a.v. de raadsgriffier, postbus 20, 4043 ZG Opheusden. Indien u uw zienswijze mondeling naar voren wilt brengen, dient u hiervoor vooraf telefonisch een afspraak te maken.

## Bijlagen

- 1. t en r\_Batterijenweg 19, Kesteren\_ontwerp
- 2. v\_Batterijenweg 19, Kesteren\_ontwerp
- 3. Bijlagen bij de toelichting\_Bijlage 1 Behoeftedonderzoek zalenaccommodatie en bowlingcentrum
- 4. Bijlagen bij de toelichting\_Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
- 5. Bijlagen bij de toelichting\_Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
- 6. Bijlagen bij de toelichting\_Bijlage 4 Onderzoek spuitzonering
- 7. Bijlagen bij de toelichting\_Bijlage 5 Verkennend archeologisch onderzoek
- 8. Bijlagen bij de toelichting\_Bijlage 6 Parkeeronderzoek
- 9. Bijlagen bij de toelichting\_Bijlage 7 Flora en fauna onderzoek