

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel”

Ons kenmerk: 5760

Nummer.

Elst, 3 februari 2026

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het omgevingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel” voor het wijzigen van de functie “Horeca” naar “Wonen” op het perceel Honingveldsestraat 2 te Driel vast te stellen.

2. Inleiding

Op 9 februari 2025 ontvingen wij een formeel verzoek van de eigenaar van het perceel aan de Honingveldsestraat 2 te Driel (kadastraal bekend als Heteren, sectie O, nummers 279, 1196, 1485, 1486).

Het voornemen is om de huidige bestemming “Horeca” te wijzigen in de bestemming “Wonen”. Sinds het faillissement van het horeca-etablisement is het pand alleen nog in gebruik als woning op de bovenverdieping. De huidige eigenaren willen ook de rest van het pand gebruiken als woning en de functie “Horeca” wijzigen naar de functie “Wonen”. Hiermee wordt de huidige aanwezige bedrijfswoning (op de bovenverdieping) omgezet naar een burgerwoning.

Het voorliggende initiatief is in strijd met het huidige omgevingsplan. Om dit initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk, zodat het pand permanent kan worden gebruikt als woning. De wijziging van het omgevingsplan wordt doorlopen met toepassing van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM).

Op 18 februari 2025 is het college akkoord gegaan met het opstarten van de ruimtelijke procedure en de bijbehorende brief- en nadeelcompensatieovereenkomst. Op 9 december 2025 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf vrijdag 12 december tot en met donderdag 22 januari 2026 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor het perceel Honingveldsestraat 2 te Driel. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de planprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerp-omgevingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt en participatie heeft plaatsgevonden.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Tevens zijn er geen ambtshalve wijzigingen nodig.

Alvorens het ontwerp-omgevingsplan ter inzage heeft gelegen is een kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gepubliceerd (zowel via overheid.nl als in het Gemeentenieuws). Verder heeft de initiatiefnemer de buurt geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en hiervan een participatieverslag gemaakt (zie bijlage 4).

1.2 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de beoordeling van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, blijkt dat het voorliggende initiatief voldoet aan de criteria van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afgekort ETFAL) en omliggende functies niet worden belemmerd door het initiatief.

Om dit aan te tonen zijn er voor dit specifiek initiatief onderzoeken uitgevoerd op het gebied van geluid (wegverkeer en industrielawaai). Verder zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten ter beoordeling voorgelegd aan externe partijen, zoals de Omgevingsdienst Groene Metropool en het waterschap Rivierenland. Uit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

1.3 Het initiatief voorkomt leegstand van het huidig pand op de begane grond.

Sinds 2023 staat het restaurant op de begane grond leeg. De bewoners op de bovenverdieping hebben de wens om de begane grond ook te gaan benutten als woonpand. Hiermee wordt voorkomen dat het pand leeg blijft staan. Een bewoond pand draagt bij aan een levendige en veilige omgeving en voorkomt verpaupering van de buurt.

1.4 Het plan zorgt voor het verwijderen van de horeca-functies binnen het plangebied.

Met het voorliggende initiatief wordt de huidige horeca bestemming verwijderd van het perceel en krijgt het een woonbestemming. Hiermee kan de volledige woning voor wonen worden gebruikt en zal er ook geen nieuwe horecafunctie kunnen worden gestart op dit perceel.

5. Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

6. Financiën

De kosten voor de planprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

Met voorliggend initiatief wordt het pand volledig gebruikt als woning. Hiermee wordt leegstand voorkomen en kan het terrein duurzaam worden ingericht. Door de wijziging

zal het pand in waarde stijgen en kan het pand in goede staat worden gehouden. Hiermee wordt een duurzame situatie voor de toekomst van het perceel gecreëerd.

8. Vervolg

Planning

Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken tijdens de voorbereidende vergadering van 14 april 2026, waarna de gemeenteraad op 12 mei 2026 kan besluiten omtrent de vaststelling van het omgevingsplan. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenieuws en overheid.nl. Na deze bekendmaking ligt het plan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. De vaststelling van het omgevingsplan treedt in werking vier weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt, mits er geen voorlopige voorziening is ingediend. Dit betekent dat het omgevingsplan in werking treedt voordat de beroepstermijn van zes weken is verstreken.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemers zijn betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende plan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen door de initiatiefnemers van voorliggend plan, maar ook door de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gemeente Overbetuwe “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel” digitaal gepubliceerd op 1 december 2025. Tevens is een publicatie geplaatst in het Gemeentenieuws van 3 december 2025. Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerp-omgevingsplan kon geven. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

Evaluatie

Niet van toepassing bij dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Motivering en regels omgevingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel”;
2. Bijlagenboek omgevingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel”;
3. Plankaart omgevingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel”;
4. Participatieverslag “Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel” (niet-openbaar);
5. Concept-raadsbesluit omgevingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel”;

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelend ambtenaar is Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl