

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan "Driel, Molenstraat 29-31"

Ons kenmerk: 2021-010737

Nummer.

Elst, 11 januari 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Driel, Molenstraat 29-31" analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 7 december 2020 ontvingen wij van de eigenaar van het perceel Molenstraat 29-31 te Driel een formeel verzoek om de wijziging van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer wil de bestaande horecabestemming opheffen en hier 3 appartementen realiseren. Hierbij komt de bestaande bedrijfswoning te vervallen.

Om het verzoek mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan (Driel) noodzakelijk.

De bestaande cafetaria blijft voorlopig gehandhaafd. Het is de wens van initiatiefnemer om ook hier een appartement te realiseren. Dit willen we mogelijk maken door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Op 12 mei 2021 besloot het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan het verzoek en besloot u om in te stemmen met het aangaan van een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Daarnaast besloot het college van burgemeester en wethouders op 9 november 2021 om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, om daarvoor geen inspraakprocedure te volgen en om het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Molenstraat 29-31 te Driel. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 18 november 2021 tot en met woensdag 29 december 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 Het opheffen van de horecabestemming een ruimtelijke verbetering.

Op het perceel is een café met bedrijfswoning en een cafetaria gevestigd. Het café bevindt zich op de begane grond. De voormalige bedrijfswoning is gevestigd op de verdiepingen en bestaat reeds uit twee wooneenheden, met gezamenlijke voorzieningen. De bestaande cafetaria heeft een doorlopende huurovereenkomst en daarmee bescherming. Het doel is om op termijn ook deze cafetaria te wijzigen naar een zelfstandige woonruimte.

1.3 De omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. Voor de veevoederfabriek (Molenstraat 10) wordt niet aan de richtafstanden voldaan. De ODRA heeft aangegeven dat er voor de veevoederfabriek niets verandert. Immers, de woningen ten oosten en westen van de veevoederfabriek zijn op kleinere afstand gelegen. De conclusie is dat het veevoederbedrijf niet in zijn belangen wordt geschaad en dat geur- en luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn.

2.1 Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor het bestemmingsplan waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Hét Gemeentenieuws en het Gemeenteblad. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag die na waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

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

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

Evaluatie

n.v.t

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan
2. Verbeelding bestemmingsplan
3. Raadsbesluit

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

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