

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	2418431	Raad	7 mei 2019
Documentkenmerk:	2418442	B. en W.	9 april 2019
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, Woningbouw locatie Takens'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- De ingekomen zienswijze niet over te nemen.
- Kennis te nemen van de brief van Coalitie Balkbrug 2025 en de schriftelijke beantwoording.
- Het bestemmingsplan 'Balkbrug, Woningbouw locatie Takens' ongewijzigd vaststellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00308-VG01).
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

Initiatiefnemers hebben een verzoek tot wijziging van de bestemming van het perceel Meppelerweg 7 in Balkbrug ingediend. Het gaat daarbij om de locatie van (voormalig) zaal Takens. Het is de bedoeling dat ter plaatse maximaal 25 woningen worden gebouwd. De bebouwing en het grote parkeerterrein aan de achterzijde worden verwijderd en vervangen door woningen met groen, parkeerplaatsen en een weg. De bijgevoegde stedenbouwkundige schets laat de gewenste inrichting van het terrein zien.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de 25 woningen gebouwd kunnen worden.

Argumenten

Toelichting op het verzoek

Eén van de initiatiefnemers heeft in het voorjaar van 2016 de locatie Takens aangekocht. Namens hem heeft de mede-initiatiefnemer medewerking gevraagd voor de bouw van grondgebonden woningen op het terrein. Het is de bedoeling dat de te bouwen woningen qua omvang en prijs geschikt zijn voor starters.

Zaal Takens is sinds enige tijd gesloten en er is geen animo meer om dit horecabedrijf nieuw leven in te blazen. De bebouwing is inmiddels gesloopt.

Geldende bestemming

Het perceel Meppelerweg 7 in Balkbrug is gelegen in het bestemmingsplan 'Balkbrug' en heeft hierin de bestemming 'centrum'. De betreffende gronden zijn o.a. bestemd voor woningen (beperkt tot het bestaande aantal), kantoren en dienstverlening, lichte bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en (specifiek voor deze locatie) horeca t/m categorie 3. Het achterliggende parkeerterrein heeft de aanduiding 'parkeerterrein'. De plannen van de initiatiefnemers zijn in strijd met de regels behorende bij de bestemming omdat een toename van het bestaande aantal woningen niet is toegestaan.

Nieuw bestemmingsplan

De voorliggende plannen zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Balkbrug, Woningbouw Locatie Takens'. In dit plan heeft het gehele perceel de bestemming 'woningbouw' gekregen, waarbij o.a. is opgenomen dat maximaal 25 woningen gerealiseerd mogen worden. Wat betreft de regels is aansluiting gezocht bij de regels die ook gelden voor andere woningen in Balkbrug (bestemmingsplan 'Balkbrug').

Coördinatie

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2014 de 'Coördinatieverordening Wro Hardenberg' vastgesteld. Deze verordening maakt het mogelijk om de procedure voor een omgevingsvergunning en het bestemmingsplan te combineren. Dit betekent dat de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van de besluiten wordt gebundeld.

Tegen de vaststelling van de besluiten (bestemmingsplan en de omgevingsvergunning) dient in één keer beroep te worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunningen hebben voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt.

Daarnaast is namens de Coalitie Balkbrug 2025 een brief gestuurd waarin enkele aandachtspunten met betrekking tot de procedure zijn genoemd. De Coalitie Balkbrug 2025 heeft in een begeleide email aangegeven dat deze brief niet als zienswijze op het plan dient te worden beschouwd. De brief is schriftelijk al beantwoord (zie bijlagen).

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is afkomstig van Poelman Juridisch advies en is ingediend namens twee bewoners van de Hoogeveenseweg in Balkbrug. De reclamanten vinden éénrichtingsverkeer door het plangebied, waarbij het verkeer aan de zijde van de Hoogeveenseweg het plangebied verlaat, niet wenselijk. Dat komt omdat de Hoogeveenseweg ten opzichte van de Meppelerweg geen voorrangsweg is, waardoor verkeer op deze weg in de ochtendspits lang moet wachten voordat het kan invoegen op de Meppelerweg. Door de verkeerslichten op de kruising met de Coevorderweg staat er vaak een lange rij wachtende auto's. Als gevolg van de geplande woningbouw neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Omdat de Meppelerweg wel een voorrangsweg is, is hier sprake van een betere doorstroming naar de verkeerslichten. Verzocht wordt daarom om de ontsluiting op de Meppelerweg te verbreden zodat daar ook een uitrit kan komen.

Ten tweede wordt aangegeven dat de plaats van de ontsluiting op de Hoogeveenseweg onlogisch is. Deze is nu gesitueerd recht tegenover de uitrit van één van de reclamanten. Voorgesteld wordt om van de uitrit van het plangebied een inrit te maken. Indien uw raad dit voorstel niet overneemt wordt verzocht om de ontsluiting op de Hoogeveenseweg te verplaatsen tot tegenover de fysiotherapiepraktijk op nr. 5a. hier is sprake van twee opritten waar er maar één van wordt gebruikt en deze locatie wordt alleen overdag gebruikt.

Reactie op zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de verkeerskundige aspecten van het plan. Daarover kan het volgende opgemerkt worden.

Doorstroming uitrit Hoogeveenseweg

In de huidige situatie kan het inderdaad voorkomen dat de doorstroming op het kruispunt Meppelerweg/Hoogeveenseweg op sommige tijdstippen onder druk staat. Wachtrijen op de Hoogeveenseweg, voorbij de beoogde aansluiting van 'Plan Takens' komen hierdoor voor. De frequentie hiervan is echter niet dusdanig dat dit een structureel probleem zal zijn. Daarnaast is het volgens de Wegenverkeerswet verboden om een kruisingsvlak te blokkeren. In theorie zou de uitrit van 'Plan Takens' in de toekomst dan ook vrij gehouden moeten worden. Of verkeer uit de uitrit vervolgens in de wachtrij op de Hoogeveenseweg voorgelaten wordt, is een kwestie van verkeersgedrag waar we als gemeente weinig invloed op hebben.

Desondanks kunnen we ons voorstellen dat het voor komt dat het kruisingsvlak van de uitrit op de Hoogeveenseweg niet vrijgelaten wordt. We zullen daarom een wit kruis aan brengen op de Hoogeveenseweg om zo de weggebruiker beter te attenderen dat zich hier een uitrit bevindt en om aan de weggebruiker duidelijk te maken kruisingsvlak vrijgelaten moet worden.

Verkeersveiligheid kruispunt Meppelerweg/Hoogeveenseweg

Het kruispunt Meppelerweg/Hoogeveenseweg is een kruispunt van twee voorrangswegen waar in dit geval de Meppelerweg voorrang heeft ten opzichte van de Hoogeveenseweg. Door de reclamanten wordt gesteld dat door de toename van het verkeer door de ontwikkeling van 'Plan Takens' de verkeersintensiteiten dusdanig toe zullen nemen dat de verkeersveiligheid op dit kruispunt (verder) onder druk komt te staan. Het 'Plan Takens' kent als vanzelfsprekend een bepaalde verkeersgeneratie. De totale verkeersgeneratie van 'Plan Takens' is echter gering (zie toelichting bestemmingsplan). Het kruispunt Meppelerweg/Hoogeveenseweg verdient in het kader van de verkeersveiligheid wel de aandacht, maar in het perspectief van 'Plan Takens' kan niet gesproken worden over dat de verkeersveiligheid op het kruispunt onder druk komt te staan.

Locatie uitrit Hoogeveenseweg

De locatie van de uitrit van het 'Plan Takens' op de Hoogeveenseweg is uitvoerig besproken met de initiatiefnemer en uit-ontworpen. Uitgangspunt daarin is dat de uitrit haaks aansluit op de Hoogeveenseweg, zodat voertuigen voldoende manoeuvreerruimte hebben om zich haaks op te stellen ten opzichte van de Hoogeveenseweg en dat de zichtlijnen op het verkeer op de Hoogeveenseweg voldoende zijn. Het verplaatsen van de uitrit naar een locatie ter hoogte van huisnummer 5a, zou betekenen dat de zichtlijnen op het verkeer op de Hoogeveenseweg onvoldoende zijn. De verkeersveiligheid komt hierdoor in het geding. We zien dan ook geen mogelijkheid om de locatie van de uitrit op de Hoogeveenseweg aan te passen.

Ondertunneling N377

In de toekomst zal in het kader van de ondertunneling N377 Balkbrug de verkeerslichten op het kruispunt Coevorderweg (N377)/Meppelerweg opgeheven worden. Het is de verwachting dat de doorstroming op het kruispunt Meppelerweg/Hoogeveenseweg hierdoor aanzienlijk verbetert. De aanbesteding voor dit project is inmiddels afgerond en de opdracht is gegund. Binnen 4 jaar zal de tunnel aangelegd worden. De verwachting is echter dat de tunnel mogelijk al in 2020 aangelegd wordt.

Conclusie

De ingekomen zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een dergelijke procedure (vaststelling door gemeenteraad, beroep bij Raad van State).

Financiën

De gemeente en de initiatiefnemer hebben een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin o.a. afspraken zijn opgenomen over de vergoeding van gemeentelijke kosten en eventuele planschade. De leges voor de omgevingsvergunning worden apart op basis van de legesverordening in rekening gebracht.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd.

De initiatiefnemer heeft in een eerder stadium het inrichtingsplan besproken met omwonenden.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Balkbrug, Woningbouw locatie Takens'
- Brief Coalitie Balkbrug 2025 en antwoord gemeente
- Stedenbouwkundige schets

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco secretaris,

Burgemeester,

E.C.B. Hoitink

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2418431
Documentkenmerk: 2418442

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, Woningbouw locatie Takens'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2019;

Besluit:

- De ingekomen zienswijze niet over te nemen.
- Kennis te nemen van de brief van Coalitie Balkbrug 2025 en de schriftelijke beantwoording.
- Het bestemmingsplan 'Balkbrug, Woningbouw locatie Takens' ongewijzigd vaststellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00308-VG01).
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg
d.d. 7 mei 2019.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders