Reactie op toezegging 159 – Strategische scenario's perceel Betonwei met de raad doornemen

Raadsvergadering 22 mei 2025

In de raadsvergadering van 22 mei 2025 is toegezegd om terug te komen op de ontwikkelmogelijkheden van het braakliggende perceel aan de Betonwei, gelegen tussen de woningen met het nummers 49 en 63 te Harkema, kadastraal bekend: gemeente DGH, sectie D, nummer 4310.

In 2019 zijn de mogelijkheden voor woningbouw op dit perceel al onderzocht. Het knelpunt ter plaatse is dat op basis van de normen wegverkeerslawaai, woningbouw / verblijfsfuncties op het terrein niet mogelijk is. Dit blijkt uit het advies van de Fumo van 12 november 2019, kenmerk AJ/FUMO 0036254/2019/0041.
Alhoewel er in dit rapport wordt gesproken over diverse mogelijke ingrepen, zijn deze slechts theoretisch en alles behalve realistisch. Enerzijds omdat het geluidsrapport slechts uitgaat van de verkeersintensiteit van de Betonwei. De verkeersintensiteit op de parallelweg is nog buiten beschouwing gelaten. Ook is het industrielawaai afkomstig van het aangrenzende bedrijventerrein niet beschouwd en is geen rekening gehouden met de aan te houden milieuafstanden.
Anderzijds blijft er simpelweg geen bouwruimte over voor woningen als rekening wordt gehouden met alle benodigde (geluids)afstanden. Ook is het vanuit het gemeentelijk beleid niet gewenst om de bebouwde komgrens te verplaatsen en is de aanleg van een geluidswal of werken met dove gevels ongewenst. Daarmee is het realiseren van woningen aan de Betonwei ruimtelijk (geluidstechnisch) dan ook niet mogelijk.

Ook het uitbreiden van het huidige bedrijventerrein is op het perceel niet mogelijk. Zoals aangegeven moet voor bedrijventerrein rekening worden gehouden met industrielawaai en milieuafstanden. Nu het bedrijventerrein op geringe afstand wordt omsloten door woningbouw / woonbestemmingen is uitbreiding niet realistisch. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat aan de zuidzijde van het bedrijventerrein de functieaanduiding "Houtsingel" van toepassing is, inhoudende het in stand houden van deze karakteristieke singel.

Conclusie: het perceel is niet geschikt voor iedere vorm van verblijfsfuncties noch ten behoeve van een uitbreiding van het aangrenzende bedrijventerrein. Volgens de Omgevingswet kan niet worden gekomen tot een zogeheten: Evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uiteraard kan een toekomstige wijziging in de wet- en regelgeving tot andere inzichten leiden. Hiervan is nu geen sprake.

Strategisch gezien wordt geadviseerd de grond te behouden. De vraag naar compensatiegebieden ten behoeve van water of bos wordt steeds belangrijker en groter. Gelet op alle (wettelijke) beperkingen die op het perceel liggen, biedt het perceel mogelijkheden tot een brede vorm van compensatie. Tot die tijd kan het perceel blijvend verpacht worden.