

## Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein' en beeldkwaliteitsplan 'Have Halbertsma Grou'

**Zaaknummer: 2025-218738**

-----

Aan de gemeenteraad.

### Inleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan 'Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein' en het beeldkwaliteitsplan 'Have Halbertsma Grou'. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit betekent dat het bestemmingsplan wordt afgehandeld onder het oude recht (Wet ruimtelijke Ordening).

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd om de plannen te bespreken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot het voorliggende bestemmingsplan 'Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein'. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een nieuwe woonwijk ten noordwesten van het centrum van Grou ter plaatse van het voormalige Halbertsmaterrein. De nieuwe woonwijk voorziet in het bouwen van totaal 185 woningen in een gevarieerd aanbod. Het woningbouwprogramma is mede tot stand gekomen door een woningbehoefteonderzoek van KAW. Een van de verwachtingen die in het onderzoek wordt geschetst is dat de behoefte naar sociale huurwoningen in Grou op termijn zal afnemen, omdat er relatief veel sociale huurwoningen zijn. Woningcorporatie Elken deelt deze mening en daarom is het aandeel sociale huur in dit plan lager dan de gewenste 30%. In de nieuwe woonwijk zal water naar binnen worden gehaald, passend bij het watergebonden karakter van Grou. Hier kan men met de boot doorheen varen. Ten westen van de woonwijk ligt een bedrijventerrein, waar bedrijven tot en met categorie 4.2 zijn toegestaan. Om een woonwijk mogelijk te maken, wordt de milieucategorie aangepast naar bedrijven tot en met categorie 3.2. Dit belemmert de daar gevestigde bedrijven niet in hun huidige bedrijfsvoering.

De gemeente is voornemens enkele stukken grond te verkopen aan de projectontwikkelaar. Dit betreft een stuk grond ten noorden van het adres J.W. de Visserwei 10 te Grou en een stuk grond aan de Rjochte Grou. Dit ten behoeve van de realisatie van enkele woningen en om mogelijk in de toekomst steigers te realiseren. In het bestemmingsplan is voor het bouwen van de steigers een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. De gemeente is van mening dat er in dit geval sprake is van maar één serieuze gegadigde om de gronden te verkopen. Andere gegadigden hebben zich niet gemeld. Bij het voornemen tot verkoop is voldaan aan voorwaarden, zoals gesteld in het Didam-arrest.

Het beeldkwaliteitsplan 'Have Halberstma Grou' is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. In het beeldkwaliteitsplan worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan. Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de bestaande welstandsnota.

### **Dorpsvisie Grou**

Op 16 december 2025 heeft het college het ontwerp “Ruimtelijke Dorpsvisie Grou” vastgesteld. Uw raad is hierover per brief geïnformeerd. De visie is in opdracht van de gemeente Leeuwarden opgesteld en tot stand gekomen via een intensief co-creatief proces, waarbij inwoners, ondernemers en de dorpscoöperatie actief zijn betrokken. Het voorliggende woningbouwplan past binnen de uitgangspunten en ambities van deze visie.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan met ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 29 zienswijzen ingediend.

In bijgaande ‘Reactie- en antwoordnota zienswijze’ gaan wij in op de zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder worden de aanpassingen opgesomd.

- De fiets-/loopbrug is uit het bestemmingsplan gehaald. De belangrijkste reden hiervoor is dat er nog veel onduidelijkheid is over de brug. Hoe hoog wordt de brug? Hoe komt de brug eruit te zien? Hoe is de technische uitvoering van de brug? Kan er nog met de locatie geschoven worden tussen het plangebied en de dorpskern? Door middel van het zorgvuldig ontwerpproces -vergelijkbaar met die van het stedenbouwkundig plan- moeten veel van deze onduidelijkheden worden weggenomen. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen. Dit proces wordt opgestart. Daarnaast werkt het dorp ook aan een dorpsvisie, waarvan het ontwerp op 16 december 2025 aan u is gestuurd. Omdat de brug niet alleen van belang is voor het project Grou Halbertsma, maar voor heel het dorp van toegevoegde waarde kan zijn is het belangrijk om de brug en bijbehorend ontwerpproces aan te laten sluiten op de visie.
- De plangrens is aangepast aan de zuidzijde van het plangebied in verband met de ruimte voor de vaarweg.
- Groenvoorzieningen zijn uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Water’ gehaald.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waarborgt dat de gevels van woningen, gelegen aan de zijde van het bedrijventerrein, worden voorzien van gevelgeluidwering met een minimale isolatiewaarde van 26 dB. Deze verplichting zorgt er tevens voor dat deze maatregel in stand wordt gehouden. Hoewel uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze maatregel niet noodzakelijk is, wordt hiermee deels tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijzen van de naastgelegen bedrijven.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de gevels van de derde bouwlaag van een woonhuis, voor zover deze gericht is op de bestemming ‘Bedrijventerrein’ uit te voeren en in stand te houden als dove gevel. Deze voorwaardelijke verplichting geldt alleen op een klein gedeelte plangebied ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - geluidbelasting 3e bouwlaag’. Deze functieaanduiding is gebaseerd op het akoestische onderzoek van 27

oktober 2025, waarin de toekomstwensen van het naastgelegen bedrijf zijn meegenomen.

Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd is. De zienswijzen geven overigens geen aanleiding om goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden.

#### *Aanvulling op zienswijze brug*

De nieuwe wijk wordt ontwikkeld als een uitbreiding van het centrumgebied van Grou. Het wordt een plek waar niet alleen bewoners prettig kunnen wonen en recreëren, maar waar ook andere dorpsgenoten en bezoekers welkom zijn. Het ontwerp van de wijk sluit hier volledig op aan. Een goede verbinding met het bestaande centrum is daarbij van groot belang.

De gemeente wil door een zorgvuldig ontwerpproces zoveel mogelijk zorgen van belanghebbenden wegnemen. Begin 2026 wordt het definitieve ontwerp, inclusief een financierings- en dekkingsvoorstel, voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

In de anterieure overeenkomst die is gesloten met de ontwikkelaar van het plan, is - vooruitlopend op de verdere besluitvorming over de brug - al een bijdrage van maximaal € 1.000.000,- voor de brug vastgelegd. Voor het gemeentelijk deel wordt op de daarvoor geëigende momenten een voorstel ter integrale beoordeling voorgelegd.

#### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan op basis van de zienswijzen, worden ook ambtelijke wijzigingsvoorstellen gedaan. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen treft u aan in de nota 'Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen'. De ambtshalve wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander plan.

Het beeldkwaliteitsplan is op enkele punten tekstueel aangepast en verfijnd op basis van de laatste ontwerpen. Daarnaast zijn extra referenties toegevoegd ten opzichte van het ontwerp. Deze wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander beeldkwaliteitsplan.

#### **Crisis- en herstelwet**

De Crisis- en herstelwet is voor dit project van toepassing. Deze wet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen. Dit betekent dat: (a) alle beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen, (b) het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en (c) de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

#### **Exploitatieplan**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn de kosten anderszins gedekt. De kosten voor de procedure van het

bestemmingsplan worden gedekt door de leges. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

**Financiën en risico's**

Kosten van de gemeente worden gedekt middels een anterieure overeenkomst en door middel van leges. Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar. Netcongestie is een groeiend probleem bij nieuwbouw. Nieuwe aansluitingen kunnen soms niet worden gerealiseerd of hebben lange wachttijden, waardoor de oplevering van woningen vertraging oploopt. Dit risico ligt niet bij de gemeente, maar bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft echter aangegeven geen problemen te verwachten van de netcongestie. De ontwikkelaar is vroegtijdig in contact getreden met de nutspartijen over nieuwe aansluitingen. Er zijn geen signalen ontvangen dat dit zou leiden tot vertraging van de woningbouw.

**Vaststelling**

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, stellen wij u voor:

- a. de reactie- en antwoordnota zienswijzen vast te stellen;
- b. de ambtshalve wijzigingsvoorstellen vast te stellen;
- c. het bestemmingsplan 'Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein' (overeenkomstig de wijzigingen op basis van de 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen' en 'Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen') gewijzigd vast te stellen;
- d. het beeldkwaliteitsplan 'Have Halbertsma Grou' vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Leeuwarden 2022;
- e. geen exploitatieplan vast te stellen.

**Vervolgacties op hoofdlijnen**

Het bestemmingsplan ligt na vaststelling door de gemeenteraad voor een periode van zes weken ter visie voor beroep. Na deze periode treedt het bestemmingsplan in werking. Het beeldkwaliteitsplan treedt na vaststelling en bekendmaking direct in werking. Tegen het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan staan geen rechtsmiddelen open.

Leeuwarden, 6 januari 2026,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

Blad 5

*\*Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*