

Zienswijze 1

Indiener vindt het goed dat er woningbouw op het voormalige Halbertsmaterrein komt. De indiener is echter tegen de geplande brug en de steigers die het vaarwater smaller maken. Dit in verband met zeilboot die de indiener heeft en de indiener niet opgesloten wil zitten door middel van een brug.

Reactie:

Bedankt dat u de woningbouw op het voormalige Halbertsmaterrein ondersteunt. De steigers zijn niet bij recht toegestaan in het bestemmingsplan. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat er een omgevingsvergunning benodigd is in afwijking van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid is ook opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Grou' binnen de bestemming 'Water'. Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan wijzigt dit niet. De zuidelijke plangrens van de bestemming 'Water' is op advies van de vaarwegbeheerder (de provincie Fryslân) aangepast. In die zin dat de plangrens meer noordelijk is geschoven.

De beoogde loop-/fietsbrug is geschrapt uit het bestemmingsplan 'Grou – Woningbouw Halbersmaterrein'. 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 de zorgvuldig ontwerpproces -vergelijkbaar met die van het stedenbouwkundig plan- moeten veel van deze onduidelijkheden worden weggenomen. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen. Dit proces is na de zomer van '25 opgestart. Daarnaast werkt het dorp ook aan een dorpsvisie. 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 indiener van de zienswijze wordt meegenomen in dit proces.

Zienswijze 2 (namens 15 bedrijven in Grou)

a. Indiëners zijn tegen het plaatsen van een brug over de Rjochte Grou die een verbinding legt tussen de dorpskern van Grou en de woningbouw op het Halbersmaterrein. Zij maken zich zorgen over de volgende punten:

- De veiligheid op het water;
- Bereikbaarheid bedrijven gevestigd aan de Rjochte Grou achter de Graaldabrug;
- Goede doorstroming en ruimte voor scheepsvaart in de nabijheid van de brug;
- Afspraken gemaakt in het verleden met de gemeente Boarnsterhim, die nu misschien in het geding komen;
- Aspect veiligheid rondom de brug: zwemmers vanuit het dorp en woonwijk;
- Concentratie kleinere boten rondom de wachtende grote boten voor te openen brug.

Een brug wordt overbodig geacht, omdat in het rapport wordt genoemd dat de huidige verkeersstructuur voldoende is voor de nieuwe woonwijk.

Aan de 'Rjochte Grou' zit een grote verscheidenheid aan watersport gebonden bedrijven. Een brug wordt als extra obstakel ervaren.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1.

- b. Indiëners vragen extra toelichting op de bestemmingsplangrenzen. Zij merken op dat de bestemmingsplangrenzen in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingsplangrenzen van het bestemmingsplan 'Grou Kom – Beschermd dorpsgezicht' wordt overschreden.

Reactie:

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan worden nieuwe regels gemaakt voor een plangebied. Dit is niet gebonden aan de grenzen van andere bestemmingsplan, maar is afhankelijk van het nieuwe plangebied. Het kan zo zijn dat een nieuw bestemmingsplan meerdere bestemmingsplannen vervangt. Dit is niet ongewoon.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat door de aanpassing van de zuidelijke plangrens en het schrappen van de brug uit het bestemmingsplan 'Grou – Woningbouw Halbertsmaterrein' de grens van het bestemmingsplan 'Grou Kom – Beschermd dorpsgezicht' niet wordt overschreden.

Zienswijze 3

a. Indiener heeft bezwaren tegen de plannen, omdat de gronden ten noorden worden gebruikt ten behoeve van biologisch-agrarisch gebruik. De bedrijfsvoering ter plaatse gaat gepaard met geluid en het bemesten van het land.

Reactie:

De gronden ten noorden van het plangebied hebben de bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan 'Grou'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, strand, bermen, beplanting, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Agrarische bedrijfsvoering is ter plaatse niet toegestaan. De groenbestemming is geen belemmering voor het realiseren van woningen ter plaatse.

- b. Indiener geeft aan dat de boothuizen gelegen ten oosten van het plangebied niet meer goed te bereiken zijn, omdat ter plaatse wordt voorzien in een doorvaart en haven. Dit heeft gevolgen voor boothuseigenaren. Daarnaast haalt indiener aan dat recht van overpad is gevestigd op het perceel.

Reactie:

Het uitgangspunt is dat de boothuizen bereikbaar blijven voor de eigenaren. Op het perceel is geen recht van overpad gevestigd. De ontwikkelaar gaat met de eigenaren in gesprek over de bereikbaarheid van de boothuizen.

- c. Indiener vraagt zich af hoe het plangebied en het noordelijk gelegen groenstuk van elkaar gescheiden worden. Indiener vermoedt dat dit groenstuk gebruik gaat worden als 'ommetje met de hond'.

Reactie:

Deze zienswijze ziet op de inrichting van het plangebied en niet op de gebruik en bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan zelf. Net als in de bestaande situatie zit er een sloot tussen het noordelijk gelegen groenstuk en het plangebied. Deze sloot blijft bestaan en scheidt daarmee het groenstuk af van het plangebied.

Zienswijze 4

Indiener is tegen de woningbouwplannen in verband met de verkeersontsluiting van het plangebied. Met name de rotonde aan stationsweg is in de huidige situatie al druk. Het verzoek is om een tweede ontsluiting te realiseren.

Reactie:

De bestaande rotonde zal nog aangepast worden, beide aantakkingen op de Stationsweg zullen worden voorzien van middengeleiders, waardoor de capaciteit van de rotonde zal toenemen en de oversteekbaarheid voor het langzaam verkeer zal verbeteren. Verder is het zo dat het aanbod van het extra verkeer gegenereerd door de woningbouw aan het Halbertsmaterrein tegengesteld zal zijn aan de grote stromen die vanaf de A32 komen, deze stromen zullen dan ook niet tot grote problemen leiden.

De gesuggereerde tweede ontsluiting is op korte termijn niet haalbaar, maar zal in de toekomst zeker verder onderzocht worden.

Zienswijze 5

Indiener geeft aan dat de bediening van de brug andersom te maken. Dat de brug altijd openstaat en dat de brug dichtgaat door op een knop te drukken.

Reactie:

Bedankt voor uw reactie! De zienswijze is gericht op de uitvoering en niet op de mogelijkheden in het bestemmingsplan zelf.

Zoals te lezen is onder de reactie bij zienswijze 1 wordt de brug uit het bestemmingsplan gehaald. Hiervoor zal een losse procedure worden gestart. De indiener van de zienswijze wordt meegenomen in dit proces.

Zienswijze 6

Indiener maakt zich zorgen over de ontsluiting van de boothuizen aan de oostelijke zijde van het plangebied. Indiener geeft aan dat hier sinds 1930 bedrijfsactiviteiten gaande zijn en dat geparkeerd mocht worden op het Halbertsmaterrein. Indiener verzoekt om rekening te houden met een brede ontsluitingsroute voor voertuigen en beperkte parkeermogelijkheden bij de panden.

Reactie:

Het uitgangspunt is dat de boothuizen bereikbaar blijven voor de eigenaren. De ontwikkelaar gaat met de eigenaren in gesprek over de bereikbaarheid van de boothuizen. Parkeren kan bij de openbare parkeergelegenheden binnen het plan.

Zienswijze 7

- a. Indiener geeft aan dat de brugverbinding voor het dorp erg belangrijk is voor het dorp. Dit maakt het plan volgens indiener aantrekkelijk.

Reactie:

Zoals te lezen is onder de reactie bij zienswijze 1 wordt de brug uit het bestemmingsplan gehaald. Hiervoor zal een losse procedure worden gestart. De indiener van de zienswijze wordt meegenomen in dit proces.

- b. Indiener geeft aan dat bij de rijwoningen met zicht op de Rjochte Grou bij maar twee woningen een klein voortuintje heeft. Voor indieners wordt het plan aantrekkelijker als meer ruimte is voor voortuinen.

Reactie:

Binnen het bestemmingsplan is ruimte om de woningen iets naar achter te schuiven, zodat er meer ruimte is voor een voortuin. De zienswijze wordt overwogen in de definitieve uitwerking van de plannen. .

Zienswijze 8

- a. Indiener geeft aan dat hij door de gemeente benaderd is in de aanloop van het maken van het ontwerpbestemmingsplan. Hierin kreeg hij de boodschap dat de gemeente voornemens was om de milieucategorie aan te passen naar categorie 3.2 Hiermee stemde indiener niet in. Indiener verzoekt dat de gemeente bevestigt dat de milieucategorie niet wordt aangepast en dat toekomstige bewoners verplicht maatregelen te treffen als geluidsoverlast ervaren wordt.

Reactie:

De panden van indiener vallen buiten het plangebied. De milieucategorie ter plaatse zal niet gewijzigd worden ten behoeve van het bestemmingsplan 'Grou – Woningbouw Halbertsmaterrein'. Nabij de panden zijn van de indiener zijn woningen op kortere afstand gesitueerd dan de beoogde nieuwe woonwijk. Er zal ten alle tijden voldaan moeten worden aan de geldende geluidsnormen ten behoeve van deze maatgevende woningen. Omdat de woningen in de nieuwe woonwijk op grotere afstand liggen, zal dit ten opzichte van de bestaande situatie geen extra beperkingen opleveren.

- b. Indiener is tegen de plaatsing van een nieuwe brug over de Rjochte Grou. Dit in verband met een nadelig effect op de bedrijfsvoering, omdat werkschepen vertraging oplopen bij de brug. Indiener geeft aan vaak hinder te ondervinden van de bestaande brug vanwege technische storingen. Het realiseren van een tweede brug op 300 meter afstand vergroot de kans op hinder. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de doorvaarbreedte, gezien de steigers met ligplaatsen die gepland staan.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1.

Zienswijze 9

- a. Indiener is van mening dat de bedrijfscategorie ten onrechte wordt aangepast van 4.2 naar 3.2. Dit betekent dat niet alle bedrijven hier gevestigd kunnen worden, waardoor het pand minder aantrekkelijk is voor exploitatie en het gebruik ervan. Indiener vindt dat de gevestigde rechten gerespecteerd moeten worden. Indiener geeft ook aan dat hier geen enkel overleg over is geweest.

Reactie:

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is het van belang om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de feitelijke gebruiksmogelijkheden in te bestemmen. Zowel de ontwikkeling van de nieuwe woningen als de belangen van de bestaande bedrijven worden hierin zorgvuldig afgewogen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de milieucategorie van enkele bedrijven aangepast van 4.2 naar 3.2. Deze aanpassing heeft ons inziens geen onevenredige gevolgen. De huidige bedrijfsvoering past binnen milieucategorie 3.2. In de bestaande situatie worden de gebruiksmogelijkheden van bedrijven al beperkt door de nabijheid van (bedrijfs-)woningen, die op kortere afstand liggen dan de woningen in de nieuwe woonwijk. Bedrijven moeten bovendien voldoen aan de geldende geluidsnormen voor deze maatgevende woningen, waardoor het feitelijk al zeer lastig is om een bedrijf in categorie 4.2 op deze locatie te vestigen.

De planologische rechten voor een bestemming in categorie 4.1 of 4.2 kunnen nu ook al niet volledig worden benut zonder ingrijpende maatregelen. Het nieuwe bestemmingsplan verandert hier niets wezenlijks aan. De wijziging brengt daarom geen onevenredige gevolgen mee voor de feitelijke gebruiksmogelijkheden. Voor het geval er op termijn behoefte ontstaat aan een andere invulling, biedt artikel 4.5 de mogelijkheid om – afhankelijk van de omstandigheden en op basis van een ruimtelijke afweging – af te wijken van de genoemde milieucategorieën.

Ten tijde van de gesprekken stond het perceel nog op naam van de vorige eigenaar. Met de vorige eigenaar zijn gesprekken geweest om de milieucategorie terug te brengen. De voorganger heeft hiervoor akkoord gegeven. Daarnaast zijn er meerdere overleggen en bijeenkomsten georganiseerd waarin het verlagen van de milieucategorie is besproken.

- b. Volgens indiener is er strijd met de omgevingsvisie, omdat in de omgevingsvisie ook een visie op bedrijvigheid en economische positie van de gemeente Leeuwarden bevat, Hierin wordt het belang van een concurrerende en duurzame economie omschreven in het kader van de leefbaarheid en brede welvaart. Volgens indiener staat het nieuwe bestemmingsplan hier haaks op, omdat het vestigingsklimaat voor bedrijven onaantrekkelijke wordt gemaakt. Indiener vindt dat de economische positie van de gemeente, en meer specifiek het dorp Grou, wordt verzwakt. In de omgevingsvisie staat dat de gemeente aandacht blijft behouden voor de toekomstwaarden en milieuaspecten van de gevestigde bedrijven. Door de milieucategorie te verlagen, wordt hier geen rekening mee gehouden.

Indiener leest ook dat gemeente prioriteit geeft aan het herontwikkeling van gebouwen en bestaande bebouwde gebieden, boven het ontwikkelen van nieuwe uitbreidingslocaties. De gemeente wil waarde toevoegen aan bestaande locaties. Volgens indiener wordt in het geheel niet aan deze doelstelling voldaan.

Indiener ziet in de omgevingsvisie een specifiek hoofdstuk aangaande de dorpen, waaronder Grou. Grou wordt gezien als regionaal voorzieningen centrum, waarin bedrijvigheid van groot belang is. Er wordt zelfs gesproken over een beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor het bestaande bedrijventerrein. Indiener is van mening dat dit bestemmingsplan hier haaks op staat.

Reactie:

Wij zijn blij met de ondernemers op het bedrijventerrein in Grou. Het bedrijventerrein in Grou is ooit mogelijk gemaakt met ruime mogelijkheden voor bedrijven. Bedrijven tot en met categorie 4.2 waren hier toegestaan. In de werkelijkheid zijn deze zware bedrijven nooit ter plaatse gevestigd en bestaat het bedrijventerrein uit lichtere categorie bedrijven. Het aanpassen van de milieucategorie heeft geen gevolgen voor een goed vestigingsklimaat of de bedrijvigheid ter plaatse.

Wij zien overigens geen strijd met de omgevingsvisie. De indiener interpreteert de omgevingsvisie anders dan de gemeente. Ten overvloede merken wij op dat de omgevingsvisie een document is waarin de raad een

bepaalde ontwikkelingsvisie meegeeft voor toekomstige ontwikkelingen. Het gaat hier niet om beleidsregels in de zin van pseudowetgeving.

- c. Volgens indiener is de geluidssituatie onjuist berekend, omdat er nieuw bedrijf is gevestigd. Het grootste gedeelte van het pand wordt verhuurd aan een interieurbouwer. Daarnaast wordt een klein deel verhuurd aan een meubelmaker. Het eerstgenoemde bedrijf is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Indiener wil in de toekomst het pand ook beschikbaar houden voor bedrijven van een hogere milieucategorie.

Reactie:

Ook het nieuwe bedrijf is passend binnen milieucategorie 3.2. Dit bedrijf moet zich eveneens houden aan de geluidsnormen van de maatgevende woning. Deze maatgevende woning is dichtbij gelegen dan de woningen in de nieuwe woonwijk.

Voor het geval er op termijn toch behoefte bestaat aan een wijziging van het gebruik wordt er in art 4.5 in voorzien om afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval en op grond van een ruimtelijke afweging in te stemmen met een activiteit uit een andere milieucategorie dan genoemd in art 4.1.

Zienswijze 10

- a. De FUMO maakt zich zorgen over de veiligheid rondom het kantoorpand nabij het plangebied, omdat er veel meer bewegingen zijn rondom het pand zonder extra beveiliging. Daarnaast maakt de FUMO zich zorgen om de veiligheid qua verkeer.

Reactie:

De zienswijze richt zich niet op de gebruik- en bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. Wij kunnen niet sturen op gedragingen van personen. Desondanks verwachten wij dat er door de komst van een nieuwe woonwijk meer sociale controle is. Wij zien geen aanleiding om ons zorgen te maken over de verkeersveiligheid.

- b. De FUMO heeft een tekort aan parkeerplaatsen, daarom wordt ook deels geparkeerd over het Halbertsmaterrein. Omdat hier een nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd komt een deel van de parkeermogelijkheden te vervallen. Zij maken zich daarom zorgen over het parkeren bij het bedrijf. Daarnaast geeft de FUMO aan dat een deel dat een toegangsweg loopt over het gehuurde terrein (van de gemeente Leeuwarden). Dit leidt ook tot een afname van de parkeerplaatsen.

Reactie:

In het gemeentelijke beleid staat dat parkeren op eigen grond moet worden opgelost. Daarnaast is de ontwikkelaar bereid om dubbelgebruik van parkeerplaatsen te stimuleren. Zo kunnen medewerkers van de FUMO gebruik maken van de parkeerkoffers en parkeerplaatsen aan het begin van de wijk. De gemeente is in overleg met de FUMO om nieuwe afspraken vast te leggen.

- c. Het plangebied loopt over gehuurde gronden van de FUMO, waardoor een fietsenhok, opslag en parkeerruimte komt te vervallen. Dit leidt tot verbazing.

Reactie:

Het klopt dat een deel van deze gronden betrokken worden bij de ontwikkeling. Wij gaan met de FUMO in overleg voor een passende oplossing.

- d. De indiener geeft aan dat er niet werkbare oplossingen zijn voorgesteld vanuit de vertegenwoordigers van de gemeente Leeuwarden, waarin de FUMO bijvoorbeeld maar haar parkeerbeleid, mobiliteitsbeleid en mogelijkheden voor medewerkers moet aanpassen.

Reactie:

Naast het onderzoeken van dubbelgebruik van parkeerplaatsen binnen het plangebied, is de FUMO ook verzocht om de parkeer- en mobiliteitssituatie van haar eigen medewerkers onder de loep te nemen.

- e. De indiener is bezorgd over langdurige overlast door bouwwerkzaamheden.

Reactie:

Overlast door bouwwerkzaamheden spelen geen rol bij de beoordeling of vaststelling van een bestemmingsplan. Deze eventuele overlast wordt beschouwd als een uitvoeringsaspect en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Uiteraard zal zoveel mogelijk gedaan worden om bouwoverlast te voorkomen.

- f. Op de tekeningen in de plannen van Paiva is veel gras en bomen op het parkeerterrein van de FUMO ingetekend. In werkelijkheid is en blijft dat wat ons betreft parkeerruimte.

Reactie:

Waarschijnlijk doelt de indiener op een afbeelding uit het stedenbouwkundige plan. Dit is niet een reële weergave van de situatie. Het grootste gedeelte van het parkeerterrein valt buiten het plangebied. Hier worden dan ook geen wijzigingen beoogd.

- g. Wij zijn als huurder van mening dat onze zorgen met adequate maatregelen vanuit de verhuurder, gemeente Leeuwarden, moeten worden opgelost.

Reactie:

De gemeente is met de FUMO in overleg om nieuwe afspraken te maken.

Zienswijze 11

De indiener geeft aan tegen de realisatie van de brug en steigers te zijn. Dit heeft een niet acceptabele impact op de woonsituatie van de aanwonenden. Daarnaast is er een negatief effect op de veiligheid en doorvaarbaarheid voor de schepen op het water.

- De Rjochte Grou is ter plaatse druk bevaren en een extra brug zorgt voor hinder voor de doorgaande schepen. De drukte op het vaarwater hangt mede samen met het aantal water(sport) gebonden bedrijven welke aan de Rjochte Grou zijn gelegen. Relevant is verder, dat de brug gepland is op het meest smalle stuk van het vaarwater en dat de situatie niet goed overzichtelijk is mede door de al aanwezige bebouwing ter plaatse.
- De steigers, die zijn ingetekend tot halverwege het vaarwater, zullen eveneens zorgen voor een belemmering van de doorvaart en de kans op ongevallen ter plaatse wordt vergroot. De aan- en afvarende schepen van de geplande steigers op het versmalde vaarwater zullen bijdragen aan een onveilige situatie. Zeker ook omdat er al steigers en een waterplaats aan de overzijde van het water aanwezig zijn.
- De locatie ter plaatse is het enige punt in de Rjochte Grou waar nu nog ruimte is voor grotere schepen om te draaien. Dit betreft de rondvaartboten, die Grou bezoeken, maar ook charterschepen, grotere pleziervaartuigen, e.a. Met de planning van de steigers en daardoor het verlies van de mogelijkheid tot keren wordt het centrum van Grou niet meer bereikbaar voor de genoemde schepen.
- De noodzaak voor nog een brug ontbreekt, gezien zonder de geplande brug het centrum vanaf het Halbertsma terrein met een fiets al bereikbaar is binnen 5 minuten.
- Indiener geeft aan nu vrij doorgang te hebben op het water, waarbij de zeilboot ongehinderd het Pikmeer kan bereiken. Dit is volgens de indiener straks niet meer mogelijk. Daarnaast heeft de geplande aanleg van steigers volgens de indiener impact op het woongenot en de waarde van de woning. Dit vindt de indiener niet acceptabel en verwacht dat de kans op schade aan de voor de wal liggende boot zal toenemen.

Reactie:

Zie reactie onder zienswijze 1.

Zienswijze 12

- a. Indiener is tegen de realisatie van de nieuwe brug, omdat voor de indiener het wonen aan open vaarwater vervalst. De brug vormt een belemmering voor de doorvaarbaarheid van het zeilschip van

de indiener. Dit doet afbreuk aan het woongenot en volgens indiener afbreuk aan de waarde van het huis. Daarnaast betekent dit een afbreuk aan het huidige dorpsgezicht.

Reactie:

Zie reactie onder zienswijze 1.

- b. De indiener is tegen de versmalling van de vaarweg. Dit betekent volgens indiener dat de stroming verandert en er meer slib wordt afgezet in het water. Het water zal vaker op diepte moeten worden gebracht. Omdat de indiener eigenaar is van 10 meter water, zal dit leiden tot extra kosten, wat leidt tot waardevermindering van het huis.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1. De planologische regels wijzigen niet ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan.

- c. Indiener verwacht geluidsoverlast en lichtoverlast van de nieuwe woonwijk. Dit vanwege de verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woonwijk (waarbij een nieuwe weg parallel aan de J.W. de Visserwei wordt aangelegd, achter het gebouw van de FUMO), een haven, balkons bij het appartementengebouw en een horecafunctie in dit pand.

Reactie:

Door de realisatie van de nieuwe woonwijk is er geen mogelijkheid meer voor een bedrijf van categorie 4.2 om zich op deze locatie te vestigen. Het bij deze bedrijven horende zware vrachtverkeer, is dan niet meer mogelijk op deze locatie. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie, is dit een voordeel. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de verkeersbeweging leiden tot overlast op de gevel van de indiener. Zo is er ook geen aanleiding om aan te nemen dat indiener overlast ervaart van balkons op geruime afstand van de eigen woning (ongeveer 170 meter). De horecafunctie ter plaatse is een horecabedrijf van categorie 1 en 2. Hieronder vallen lunchrooms en restaurant. Dit zijn rustige horecafuncties. Ook de horecafunctie is op een afstand van ongeveer 170 meter gesitueerd. De haven waar naar verwezen wordt, zijn aanlegsteigers om boten aan te leggen. De afstand van deze aanlegsteigers bedraagt ongeveer 110 meter. Ook hiervan valt geen overlast te verwachten.

- d. Indiener verwacht verkeersoverlast en lichtoverlast. En verwachten dat de bestaande brug een autobrug wordt. De indiener verwacht voortdurend te worden geconfronteerd met koplampen die recht bij de woning van de indiener naar binnen schijnen. Gelet op het aantal parkeerplaatsen langs de J.W. de Visserwei verwacht de indiener dat de bestaande brug een autobrug wordt.

Reactie:

Door de realisatie van de nieuwe woonwijk is vestiging van een bedrijf in milieucategorie 4.2 op deze locatie niet meer mogelijk. Hierdoor zal het zware vrachtverkeer naar deze locatie afnemen. De realisatie van de nieuwe woonwijk zal wel meer lichte vervoersbewegingen als gevolg hebben. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de verkeersbeweging leiden tot overlast. Gelet op de situering van de bestaande bebouwing en inrichting van het gebied is er geen aanleiding om aan te nemen dat de koplampen van de voertuigen zal leiden tot onevenredige lichtoverlast. De bestaande brug is een fiets-/voetgangersverbinding; er zijn geen plannen om deze functie te wijzigen. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de brug buiten het plangebied valt.

- e. Indieneners geven aan niet rechtstreeks benaderd te zijn om te participeren. En geven aan dat de voorgestelde woningbehoefte in Grou voor hun negatief uitpakt.

Reactie:

Er zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd om een bijdrage te kunnen leveren aan het woningbouwplan. Deze bijeenkomsten zijn voor iedereen toegankelijk geweest om te kunnen participeren. Wij vinden het vervelend dat u dit anders ervaren heeft en dat u verwacht dat woningbouw een negatief effect heeft op uw woongenot. Ons inziens in de woningbouw een mooie aanvulling op de woningbehoefte en vraag vanuit het dorp Grou.

Zienswijze 13

- a. Indiener vindt het ontwerpbestemmingsplan een gemiste kans voor de ontwikkeling Grou Noord. De indiener had graag de huidige ontwikkeling in een groter geheel willen bekijken.

Reactie:

De reactie is niet gericht op een onderdeel van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt voor kennis aangenomen.

- b. Indiener geeft aan ten onrechte niet betrokken te zijn bij deze ontwikkeling.

Reactie:

Er zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd om een bijdrage te kunnen leveren aan het woningbouwplan. Deze bijeenkomsten zijn voor iedereen toegankelijk geweest om te kunnen participeren. Wij vinden het vervelend dat u dit anders ervaren heeft.

- c. Indiener geeft aan dat deze ontwikkeling grote gevolgen heeft voor de eigen bedrijfsvoering. Het stuk groen boven het plangebied wordt gebruikt voor biologische agrarische bedrijfsvoering. De indiener geeft aan dat ten onrechte niet is onderzocht welke gevolgen dit heeft.

Reactie:

De gronden ten noorden van het plangebied hebben de bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan 'Grou'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, strand, bermen, beplanting, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Agrarische bedrijfsvoering is ter plaatse niet toegestaan. De groenbestemming is geen belemmering voor het realiseren van woningen ter plaatse.

- d. Indiener geeft aan dat de ontwikkeling leidt tot verhoogde druk op het naastgelegen perceel. Op dit moment is het perceel nauwelijks bereikbaar. De kans dat iemand het perceel betreedt is zeer laag. Door de komst van woningbouw op het Halbertsmaterrein zal de druk op dit perceel toenemen, door het gebruiken van dit perceel als een soort van park. Dit externe gebruik is niet wenselijk/gevaarlijk voor de biologische bedrijfsvoering.

Reactie:

De zienswijze is gebaseerd op een veronderstelling over toekomstig gedrag van derden. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke functies en gebruiksmogelijkheden van gronden, maar biedt geen instrumenten om het gedrag van personen te sturen.

Tussen het plangebied en het noordelijk gelegen perceel bevindt zich een watergang (sloot), die als fysieke barrière blijft bestaan. Er is geen sprake van een planologische wijziging die het gebruik van het naastgelegen perceel als openbaar toegankelijk terrein mogelijk maakt.

- e. Indiener geeft aan zich zorgen te maken over de ontwatering ten opzichte van het naastgelegen eigen perceel. In het ontwerpbestemmingsplan staat niet aangegeven hoe het terrein wordt opgehoogd. Er staan aanbevelingen in het ontwerp, maar geen harde afspraken.

Reactie:

Het Wetterskip Fryslân heeft het plan beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding van omliggende percelen.

De zienswijze betreft een uitvoeringsaspect van het plan, zoals de wijze van ophoging en afwatering. Deze aspecten vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en worden nader uitgewerkt in de uitvoeringsfase. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke kaders en niet de technische uitvoering.

Desondanks worden de zorgen van indiener serieus genomen en zullen deze worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan en in overleg met betrokken partijen.

Zienswijze 14

- a. Indiener verzoekt om de brug te verwijderen uit het ontwerpbestemmingsplan. De indiener geeft aan twee zeilboten te hebben en geeft aan zeilend naar de ligplaats te varen. De brug is een belemmering en maakt inbreuk op het woongenot en zorgt voor waardevermindering van het huis. De indiener geeft aan dat de brug ten alle tijden voor bewoners te openen moet zijn. De indieners zien bij de bestaande brug vaak gevaarlijk situaties ontstaan, zij verwachten dezelfde problemen bij een nieuwe brug. Als alternatief wordt een tunnel aangedragen.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1

- b. Indiener verzoekt om de horecafunctie te verwijderen. Of de openingstijden van de horecafunctie te wijzigen in die zin dat deze alleen open mag zijn tussen 8:00 en 22:00 uur. Dit in verband met mogelijke overlast.

Reactie:

De horecafunctie ter plaatse is een horecabedrijf van categorie 1 en 2. Hieronder vallen onder andere lunchrooms en restaurant. Dit zijn rustige horecafuncties. Het toestaan van horeca op deze locatie levert een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk. De openingstijden van een horecabedrijf van categorie 1 zijn 22:00 uur. Voor een horecabedrijf van categorie 2 (restaurant) is dit 01:00 uur. Mede gelet op de afstand van ongeveer 160 meter valt er geen onevenredige overlast te verwachten.

Zienswijze 15

- a. Indiener verzoekt om de naam in de toelichting aan te passen van Have Halberstma na een neutrale naam.

Reactie:

De projectontwikkelaar heeft deze naam gegeven bij de start van de plannen. Als gemeente hebben wij het bestemmingsplan 'Grou – Woningbouw Halbertsmaterrein' genoemd. De namencommissie van de gemeente zal een beslissing nemen over de naam van de woonwijk. Er is geen noodzaak om de toelichting hier op aan te passen.

- b. Indiener ziet vele knelpunten van de brug. De indiener gaat in op de hoogte van de brug, een brugwachtershuisje, de vaarroute en de situatie op het water.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1.

Zienswijze 16

Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de brug en de versmalling van de Rjochte Grou. Een beweegbare brug werkt volgens indiener vrijwel altijd visueel en psychologisch als een dam. Landhoofden en remmingswerken sluiten het grootste deel van het water af en bij gesloten brugdek wordt visueel de hele breedte afgesloten. Daarmee wordt de baai omgetoverd tot stadsvijver. Daarnaast geeft indiener aan dat een versmalling van vaarweg de Rjochte Grou door de aanleg van bijvoorbeeld steigers loodrecht op de kade van de Halbertsma Have, alsmede door wacht- en tuigsteigers, landhoofden en remmingswerken bij de boogde brug, het baai-achtige karakter van de Rjochte Grou teniet doet. Daarnaast wordt manoeuvreren door de versmalling van het vaarwater lastiger.

Indieners verzoeken om de brug en de passage over de aanlegsteigers uit het bestemmingsplan te halen. Een tweetal alternatieven, te weten een tunnel en een pontverbinding zal nader onderzocht kunnen worden. De versmalling van de Rjochte Grou is volgens indieners niet wenselijk. Indieners geven daarnaast aan dat het plan grotendeels gewaardeerd wordt.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1.

Zienswijze 17

- a. Indiener ziet geen reden om hogere bouw toe te passen in Grou.

Reactie:

Binnen het plan willen we een afwisselend beeld creëren door in bouwhoogtes te variëren. Stedenbouwkundig is veel aandacht geweest voor de opzet van de nieuwe woonwijk. De aangegeven hoogtes zijn daarom wenselijk. Bij het stedenbouwkundig plan is veel rekening gehouden met zichtlijnen op de bestaande dorpskern.

- b. Indiener vindt het de realisatie van steigers ten behoeve van aanlegsteigers overbodige luxe. Door steigers te realiseren zorgt dit voor een vernauwing van voor de doorvaart van de recreatieroute.

Reactie:

De steigers met ligplaatsen zijn opgenomen als binnenplanse afwijkmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan binnen de bestemming 'Water'. Dit is niet bij recht toegestaan. Er is een omgevingsvergunning benodigd in afwijking van het bestemmingsplan. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'bestemmingsplan Grou' hebben deze gronden ook de bestemming 'Water'. Ook hierin is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om steigers toe te kunnen staan. Planologisch vindt in dat opzicht ook geen wijziging plaats. In de afwijkmogelijkheid is opgenomen dat er een ontheffing van de Vaarwegenverordening Fryslân benodigd is. De Vaarwegenverordening Fryslân is gericht op het gebruik, de bescherming en instandhouding van provinciale vaarwegen.

- c. Indiener vindt de brug een overbodige luxe. Nieuwe bewoners weten volgens de indiener dat zij gebruik kunnen maken van de bestaande wegen en paden. Er is daarom geen directe verbinding nodig. Indiener heeft de eigen woning gekocht aan openbaarvaarwater. De brug vormt een belemmering voor de doorvaart naar de woning, waardoor de woning minder waard wordt.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1.

- d. Indiener vraagt zich af of er toets is gedaan op planschade. Indiener heeft destijds voor deze woning gekozen vanwege de ligging aan open, onbeperkt, begaanbaar vaarwater en een vrij uitzicht en rust. Dit wordt volgens indiener door die plan ontnomen.

Reactie:

Wanneer u verwacht dat u recht heeft op planschade, dan kunt u een planschadeverzoek indienen. U kunt een planschadeverzoek indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- e. Indiener vraagt zich af wat het de verlaging van de milieucategorie van 4.2. naar 3.2 inhoudt voor de bedrijven ter plaatse.

Reactie:

De verlaging van de milieucategorie heeft geen gevolgen voor de bestaande bedrijven in het plangebied. Deze bedrijven passen binnen de nieuwe milieucategorie en worden niet beperkt in hun huidige bedrijfsvoering.

Reeds in de bestaande situatie bevinden zich woningen op korte afstand van de bedrijven, waardoor het in de praktijk al niet mogelijk is om de planologische rechten van een milieucategorie 4.2 volledig te benutten. De aanwezige woningen zijn maatgevend voor de milieuruimte, met name op het gebied van geluid.

Het nieuwe bestemmingsplan formaliseert deze feitelijke situatie en brengt geen wijziging in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bedrijven. De wijziging is daarmee planologisch-technisch van aard en heeft geen negatieve gevolgen voor de gevestigde bedrijfsactiviteiten.

Zienswijze 18

De indiener heeft een woning aan de Rjochte Grou en is van mening dat het plan een onevenredig groot nadeel toebrengt aan zijn woonperceel. De indiener is van mening dat de versmalling door steigers problemen oplevert. Ook de brug levert problemen op. Dit in verband met de beperkte doorvaarbaarheid die de brug oplevert. Dit zorgt voor vertraging en hinder. Volgens indiener betekent dit een fors waardevermindering van de woning. De indiener verzoekt om de brug uit het plan te halen. Daarnaast merkt de indiener op dat er een stuk grasland in het water ingetekend staat en verzoekt om deze te verwijderen. Indiener verzoekt de bestemming 'Water' aan te passen, zodat daar alleen water is toegestaan en eventueel in beperkte mate steigers.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1.

Het stukje grasland is uit het plan gehaald. Daarnaast zijn groenvoorzieningen uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water' gehaald. Ten alle tijden wordt rekening gehouden met de doorvaarbaarheid van de Rjochte Grou.

Zienswijze 19 provincie Fryslân

De provincie merkt op dat omtrent de mogelijkheden voor de nieuwe brug nog geen ontheffing is ingediend. De provincie vraagt om voor vaststelling met duidelijkheid te komen over de uitvoerbaarheid van de nieuwe brug. De projectontwikkelaar kan hiervoor contact zoeken met de provinciale dienst.

Reactie:

Zoals aangegeven in de reactie op zienswijze 1 wordt de brug uit het bestemmingsplan gehaald. Hiervoor wordt een losse procedure gestart. Ook de provincie zal hierin worden meegenomen. Indien nodig, wordt een ontheffing aangevraagd. Aanvullend is nog contact geweest met de provincie. Hierin is de zone van de vaarweg door de provincie aangegeven. De zuidelijke plangrens is aangepast in verband met ruimte voor de vaarweg. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel gewijzigd.

Zienswijze 20

- a. Indiener geeft aan dat 8% sociale huur te weinig is. Wat de woningkrapte in het sociale huursegment in Grou niet veel zal verminderen.

Reactie:

Er zijn gesprekken geweest met de woningcorporatie. De in het plan opgenomen sociale huurwoningen is de het aantal wat de woningcorporatie kan ontwikkelen. Dit levert daarmee een bijdrage aan het aanbod sociale huur.

- b. Indiener is van mening dat de brug een utopische gedachte is, omdat er ook al een brug bestaat en dat deze brug veelal gebruikt zal worden. De brug levert volgens indiener een belemmering op voor de huizen en bedrijven die na deze brug zijn gesitueerd. Dit betekent een waardevermindering voor de huizen en bedrijven

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1.

- c. Indiener vindt geplande haven tegenover een gevaarlijke situatie en vindt de versmalling van de Rjochte Grou niet wenselijk. Hier is het watersportdorp niet mee gediend.

Reactie:

De geplande haven/aanleggelegenheid biedt meer ruimte voor bewoners uit Grou om een boot neer te leggen. Dat deze haven/aanleggelegenheid een gevaarlijk situatie oplevert, is niet onderbouwd. Wij hebben geen aanleiding om aan te nemen dat dit een gevaarlijk situatie oplevert.

Zie de reactie onder zienswijze 1 voor wat betreft de vermeende versmalling van de Rjochte Grou.

- d. Indiener geeft aan dat dit plan leidt tot planschade voor de bewoners en middenstand van Grou.

Reactie:

Mocht u van mening zijn dat het plan leidt tot planschade, dan kunt u een planschadeverzoek indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- e. Indiener vindt de bouwhoogtes niet passen binnen landschappelijke silhouet van het dorp Grou.

Reactie:

Binnen het plan willen we een afwisselend beeld creëren door hoogtes te variëren. Stedenbouwkundig is veel aandacht geweest voor de opzet van de nieuwe woonwijk. De aangegeven hoogtes zijn daarom wenselijk. Bij het stedenbouwkundig plan is veel rekening gehouden met zichtlijnen op de bestaande dorpskern.

- f. Indiener geeft aan dat er veel vervuilde grond is open het Halbertsaterrein en lees hier weinig over terug in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Ten behoeve van de woningbouw zijn onderzoeken gedaan naar vervuilde grond. Het aspect bodem blijkt geen belemmering te vormen voor deze planontwikkeling.

Zienswijze 21

- a. Indiener geeft aan een horecabedrijf te hebben in de buurt van de Suderkade van Grou. De Suderkade is de plek waar de brug aanland in het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat de brug direct zijn belangen raakt. Wanneer de brug wordt gerealiseerd, dan zal deze vaak open en dicht moeten. Aan de J.W. de Visserwei is ook een brug waarbij regelmatig storingen zijn. Volgens indiener leidt een brug tot hinder, opstoppingen en gevaarlijke situaties. Hierdoor zullen mensen ergens anders de boot neerleggen, waardoor de indiener van mening is dat de kans kleiner is dat mensen zijn horecabedrijf zullen bezoeken. Ook is de indiener tegen het aanleggen van steigers aan de Rjochte Grou. Dit heeft volgens de indiener grote gevolgen voor de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de Rjochte Grou. Ook heeft dit volgens de indiener gevolgen voor Skutsjesilen, waarbij de brug en de steigers zorgen voor hinder en onveilige situaties.

Concreet verzoekt de indiener om de bestemming 'Water' te verwijderen voor zover deze een brug mogelijk maakt en om maximaal 10 meter uit de oever van Rjochte Grou te laten gebruiken als aanlegmogelijkheid.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1.

Zienswijze 22

- a. Indiener verzoekt de groenstrook langs het water te behouden en niet de haven hier te realiseren.

Reactie:

In het huidige bestemmingsplan 'Grou' heeft dit perceel een bedrijfsbestemming. Het staat de eigenaar vrij om het groen te verwijderen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt hier een haven/aanleggelegenheid gerealiseerd. Dit is een kwaliteit van nieuwbouwplan. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsplan zich niet verzet tegen groenvoorzieningen. De zienswijze is gericht op de uitvoering en niet op de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan.

- b. Indiener verzoekt om de brug en aanlegvoorzieningen uit het bestemmingsplan te halen.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1.

Zienswijze 23 Wetterskip

Het Wetterskip geeft aan dat er in het afstemmingsoverleg is gesproken over de ligging van de regionale waterkering. Er wordt daarom verzocht om het beoogde tracé uit figuur 4.1 te halen. Indien de beschermingszone van de waterkering in particulier eigendom komt te liggen, dan zullen mogelijk beperkingen komen op het gebruik van de gronden. Het Wetterskip adviseert om de toekomstige eigenaren hierover de informeren. Daarnaast lijkt in het oostelijke deel onvoldoende ruimte opgenomen te zijn voor de een regionale waterkering. Voor het Wetterskip is het belangrijk dat de nieuwe ligging van de waterkering nadere wordt uitgewerkt en ter beoordeling aan het Wetterskip moet worden voorgelegd. Afhankelijk van de inrichting wordt bepaald wat wel en niet mogelijk is ter plaatse van de regionale waterkering en beschermingszone. Het uitgangspunt is dat deze in openbaar terrein liggen.

Voor de verlegging van de regionale waterkering moet een vergunning bij Wetterskip Fryslân worden aangevraagd. De toelichting in de waterparagraaf zal hierop aangepast moeten worden.

Reactie:

In overleg met het Wetterskip is het nieuwe tracé van de regionale waterkering bepaald. Dit is aangepast in figuur 4.1 De plannen zijn uitgewerkt en voorgelegd aan de Wetterskip ter beoordeling. Hieruit blijkt dat de plannen uitvoerbaar zijn. Voor de verlegging van de regionale waterkering zal een vergunning bij het Wetterskip Fryslân worden aangevraagd.

Zienswijze 24

De dorpscorporatie is positief over de ontwikkeling en de samenwerking tussen de ontwikkelaar, de gemeente en bewoners en bezoekers van bijeenkomsten. De dorpscorporatie heeft begrepen dat ondernemers en bewoners zorgen hebben over de komst van een extra brug. Dit betekent een extra barrière. De Dorpscorporatie is van mening dat de verbinding tussen de nieuwe woonwijk en het bestaande dorp essentieel is.

Reactie:

Bedankt voor uw positieve zienswijze! Zie de reactie onder zienswijze 1 voor wat betreft de brug.

Zienswijze 25

Het Pleatselik Belang Grou belang is ook positief over de ontwikkeling. Tijdens de bijeenkomsten en ook daarna heeft Pleatslik Belang Grou van bewoners en ondernemers begrepen, dat men bezorgd is over de invulling van “een verbinding” tussen de huidige dorpskern en de nieuwe wijk. Met name de optie van een brug houdt de gemoederen binnen de gemeenschap redelijk bezig. Wij stellen u voor om, in overleg met ons, de samenwerkende organisaties en de bewoners te komen tot een breed gedragen oplossing.

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie! Zie de reactie onder zienswijze 1 voor wat betreft de brug.

Zienswijze 26

Indiener is blij met planontwikkeling van het Halbertsmaterrein. Hierbij vraag de indiener aandacht voor de uitwerking van de plannen. Zo vraagt hij zich af of plannen en daarbij horende foto's wel reëel zijn. Ook vraagt de indiener aandacht voor het parkeren, het water inbrengen en voor 30% betaalbare woningen.

Reactie:

Dank voor uw positieve reactie! De genoemde punten zijn ook voor ons van belang en zijn meegenomen in de plannen. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen in de welstandsnota en hier zal de welstandscommissie aan toetsen bij bouwaanvragen. In de toelichting staat welke type woningen gerealiseerd zullen worden. Hierin is zowel sprake van sociale huur als sociale koop. Ook staat in de toelichting hoe om wordt gegaan met water en is het onderdeel parkeren meegenomen in de plannen.

Zienswijze 27

Indiener geeft aan tegen de brug te zijn en tegen de versmalling van het vaarwater door de steigers. Indiener geeft aan dat de beoogde brug belemmerend is voor een zeilboot met vaste mast. Dit is voor indiener een behoorlijke domper. Daarnaast geeft indiener aan twijfels te hebben over de veiligheid, wanneer er steigers in het huidige vaarwater van de Rjochte Grou komen. De Rjochte Grou ter hoogte van de Baai is in de zomer een druk vaarwater, waar velen keren en aanmeren, en vernauwing van het vaarwater lijkt indiener niet wenselijk. Mochten bovengenoemde plannen desondanks doorgaan, dan wil de indiener graag in gesprek over praktische zaken, zoals een brugbediening waarbij 24/7 bediening een vereiste moet zijn.

Reactie:

Zie de reactie onder zienswijze 1.

Zienswijze 28

Indiener is tegen verlagen milieucategorie. De indiener wil in de toekomst wellicht stalen schepen bewerken (categorie 4.1). Daarnaast exploiteert indiener een touringcarbedrijf. Dit lijkt mogelijk binnen categorie 3.2, maar in het akoestisch onderzoek is hier geen rekening gehouden. Onderdeel is namelijk dat de touringcars na de rit worden schoongemaakt. Dit gebeurt in de nachtelijke uren, omdat de ritten voornamelijk bestaan uit concert- en festivalgangers. Omdat het dan donker is, moet tijdens de schoonmaak de binnenverlichting aan blijven staan en dat kan vanwege de beperkte accucapaciteit alleen met draaiende motor. Ook zal hoorbaar zijn dat de deuren worden geopend en gesloten. De impact hiervan is niet onderzocht. Indiener verzoekt om de categorie 4.2 te behouden.

Reactie:

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is het van belang om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de feitelijke gebruiksmogelijkheden in te bestemmen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de milieucategorie van enkele bedrijven aangepast van 4.2 naar 3.2. De huidige bedrijfsvoering van deze panden zijn passend binnen deze milieucategorie. In dit geval is in de bestaande situatie al een bedrijfswoning op kortere afstand aanwezig dan de woningen op het Halbertsaterrein. De dichtstbijzijnde bedrijfswoning is de maatgevende woning. Het bedrijf zal altijd moeten voldoen aan de geldende geluidsnormen voor deze maatgevende woning. Hierdoor is het nagenoeg onmogelijk om een bedrijf van 4.2 te starten op deze locatie. De wijziging van het bestemmingsplan brengt dus geen gevolgen met zich mee voor de feitelijke gebruiksmogelijkheden van de bestemming.

Voor het geval er op termijn toch behoefte bestaat aan een wijziging van het gebruik wordt er in art 4.5 in voorzien om afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval en op grond van een ruimtelijke afweging in te stemmen met een activiteit uit een andere milieucategorie dan genoemd in art 4.1. De indiener wordt niet in zijn belangen geschaad.

Zienswijze 29

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de voorgenomen verlaging van de milieucategorie van zijn bedrijfsp perceel van 4.2 naar 3.2 in het ontwerpbestemmingsplan. Volgens indiener tast dit de exploitatiemogelijkheden van het pand ernstig aan, zowel voor de indiener als voor de huidige huurder. De indiener beroept zich op bestaande planologische rechten en stelt dat woningbouw in de omgeving niet ten koste mag gaan van gevestigde bedrijfsbelangen. Indiener stelt dat het behoud van de huidige bestemming mogelijk is door nemen van een 'besluit hogere waarden'. Om een acceptabele binnenwaarde in de toekomstige woningen te garanderen, moet dan geluidisolatie aan de gevel plaatsvinden. Hiervoor kan een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen worden. De indiener heeft hiervoor een voorstel gedaan en is bereid om samen tot een oplossing te komen. Tot slot benadrukt indiener dat hij geen planschadevergoeding wenst, maar behoud van exploitatiemogelijkheden.

Reactie:

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de milieucategorie van enkele bedrijven aangepast van 4.2 naar 3.2. De

huidige bedrijfsvoering van deze panden zijn passend binnen deze milieucategorie. Deze bedrijven hebben op kleinere afstand al te maken met bedrijfswoningen of dichterbij gelegen woningen dan de afstand van woningen in de nieuwe woonwijk. Bedrijven zullen altijd moeten voldoen aan de geldende geluidsnormen (en andere milieuaspecten) voor deze maatgevende (bedrijfs-)woningen. Hierdoor is het nagenoeg onmogelijk om een bedrijf van 4.2 te starten op deze locatie. Daarnaast is in het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid opgenomen in artikel 4.5. Met deze afwijkingsregel kan onder voorwaarden worden afgeweken ten behoeve van een hogere milieucategorie. De indiener wordt niet in zijn belangen geschaad.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met de indiener en diens vertegenwoordiger. Aanvullend is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de toekomstwensen van het bedrijf zijn meegenomen.

Dit heeft geleid tot het opnemen van twee voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op de volgende punten gewijzigd.

Er is een voorwaardelijk 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.

Ondanks dat extra gevelisolatie niet nodig is, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor extra gevelisolatie. Er is een planregel opgenomen in het bestemmingsplan, waarin staat dat de gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristieke gevelgeluidwering', voor zover deze zijn gericht op de bestemming 'Bedrijventerrein', zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden met een gevelgeluidwering van ten minste 26 dB. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van de indiener.

De indiener van de zienswijze is met bovengenoemde maatregelen akkoord gegaan. Op deze manier is de toekomstige situatie van het bedrijf voldoende geborgd. In goed overleg met de indiener en diens vertegenwoordiger is een gezamenlijke oplossing bereikt.

- b. Volgens indiener is er strijd met de omgevingsvisie, omdat in de omgevingsvisie ook een visie op bedrijvigheid en economische positie van de gemeente Leeuwarden bevat, Hierin wordt het belang van een concurrerende en duurzame economie omschreven in het kader van de leefbaarheid en brede welvaart. Volgens indiener staat het nieuwe bestemmingsplan hier haaks op, omdat het vestigingsklimaat voor bedrijven onaantrekkelijk wordt gemaakt. Indiener vindt dat de economische positie van de gemeente, en meer specifiek het dorp Grou, wordt verzwakt. In de omgevingsvisie staat dat de gemeente aandacht blijft behouden voor de toekomstwaarden en milieuaspecten van de gevestigde bedrijven. Door de milieucategorie te verlagen, wordt hier geen rekening mee gehouden.

Indiener leest ook dat gemeente prioriteit geeft aan het herontwikkeling van gebouwen en bestaande bebouwde gebieden, boven het ontwikkelen van nieuwe uitbreidingslocaties. De gemeente wil waarde toevoegen aan bestaande locaties. Volgens indiener wordt in het geheel niet aan deze doelstelling voldaan.

Indiener ziet in de omgevingsvisie een specifiek hoofdstuk aangaande de dorpen, waaronder Grou. Grou wordt gezien als regionaal voorzieningen centrum, waarin bedrijvigheid van groot belang is. Er wordt zelfs gesproken over een beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor het bestaande bedrijventerrein. Indiener is van mening dat dit bestemmingsplan hier haaks op staat.

Reactie:

Wij zijn blij met de ondernemers op het bedrijventerrein in Grou. Het bedrijventerrein in Grou is ooit mogelijk gemaakt met ruime mogelijkheden voor bedrijven. Bedrijven tot en met categorie 4.2 waren hier toegestaan. In de werkelijkheid zijn deze zware bedrijven nooit ter plaatse gevestigd en bestaat het bedrijventerrein uit

lichtere categorie bedrijven. Het aanpassen van de milieucategorie heeft geen gevolgen voor een goede vestigingsklimaat of de bedrijvigheid ter plaatse.

Wij zien overigens geen strijd met de omgevingsvisie. De indiener interpreteert de omgevingsvisie anders dan de gemeente. Ten overvloede merken wij op dat de omgevingsvisie een document is waarin de raad een bepaalde ontwikkelingsvisie meegeeft voor toekomstige ontwikkelingen. Het gaat hier niet om beleidsregels in de zin van pseudowetgeving.

- c. Volgens indiener is de geluidssituatie onjuist berekend, omdat er wordt uitgegaan van de huidige huurder met de huidige activiteiten als maatgevende activiteiten.

Reactie:

Zie reactie onder zienswijze 29a. In overleg met de indiener en diens vertegenwoordiger is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan, waarin ook de toekomstwensen van het bedrijf zijn meegenomen. In goed overleg met de indiener en diens vertegenwoordiger is een gezamenlijke oplossing bereikt.

Conclusie

De zienswijzen hebben op een aantal punten tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Dit is bij de beantwoording van de zienswijzen aangegeven. Voor het overige zien wij geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.