
Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein

Bestemmingsplan

11 februari 2026



Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Paiva Planontwikkeling

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-795-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 11 februari 2026

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde ontwikkelingen	7
2.3	Ruimtelijke inpassing	10
2.4	Duurzame verstedelijking	14
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Mer-beoordeling	26
4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	29
4.4	Externe veiligheid	30
4.5	Verkeer en parkeren	30
4.6	Ecologie	33
4.7	Bodemkwaliteit	35
4.8	Watertoets	35
4.9	Archeologie	38
4.10	Cultuurhistorie	39
4.11	Luchtkwaliteit	40
4.12	Planologische zones	40
5	Juridische regeling	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Hoofdpzet regels	41
5.3	Toelichting op de bestemmingen	42
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Algemeen	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.3	Economische uitvoerbaarheid	48

Bijlagen

- Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Grou Have Halbertsma (2023)
- Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 3 Woningmarktonderzoek Grou
- Bijlage 4 Mer-beoordeling
- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek omliggende bedrijven
- Bijlage 6 Memo akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 7 Tabel berekening parkeerbehoefte
- Bijlage 8 Onderzoek vleermuizen
- Bijlage 9 Quicksan natuurwaarden
- Bijlage 10 Stikstofonderzoek
- Bijlage 11 Bodemonderzoek
- Bijlage 12 Watertoets
- Bijlage 13 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 14 Participatieverslag
- Bijlage 15 Reactienota vooroverleg
- Bijlage 16 Reactie- en antwoordnota zienswijzen
- Bijlage 17 Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het noordelijk deel van het Grou, aan de Rjochte Grou, ligt het terrein van de voormalige palletfabriek Halbertsma. Het terrein, dat een oppervlakte van ruim 5,5 hectare heeft, ligt nu grotendeels braak. Sinds 2013 is het grootste deel van de bebouwing op het terrein gesloopt. De bijzondere zichtlocatie bij de entree van het dorp vanaf het water en gelegen tegenover het historische centrum vraagt om een nieuwe invulling. Vanuit het dorp is een grote wens voor woningbouw geuit. Gedeeltelijk om invulling te geven aan de behoefte naar nieuwe woningen in Grou, maar in belangrijke mate ook om de plek aan het dorp te verbinden.

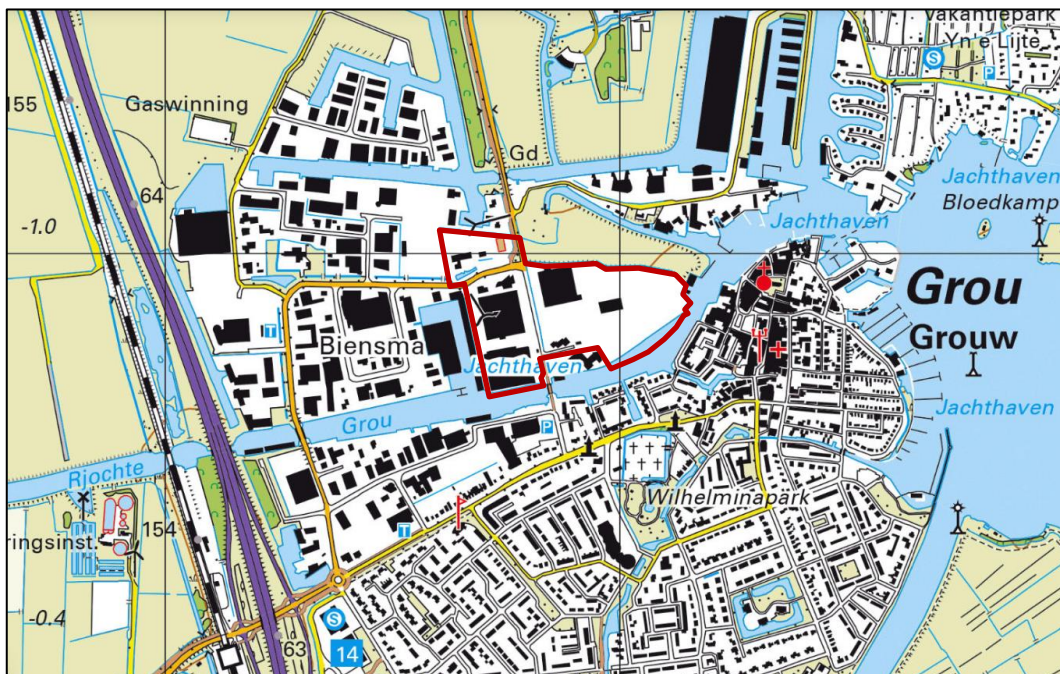
De ligging op het raakvlak van het bedrijventerrein Biensma brengt hiervoor uitdagingen mee. Dit bedrijventerrein is namelijk bestemd voor relatief zware bedrijvigheid, die een belemmering vormt voor woningbouw. In dit kader zijn, mede geïnitieerd door het Pleatslik Belang Grou, gesprekken gevoerd met de grondeigenaren en is besloten om voor de bedrijfskavels langs de westzijde van de J.W. de Visserwei de mogelijke milieucategorie te beperken. Hiermee is de weg vrij voor het ontwikkelen van een nieuw woongebied op de locatie Halbertsma.

Ontwikkelaar Paiva Projectontwikkeling heeft het plan opgevat om de locatie te ontwikkelen. Op basis van een intensief participatietraject en een gedegen landschappelijke en stedenbouwkundige analyse is hiervoor een stedenbouwkundig concept opgesteld. Gekozen is om het bestemmingsplan vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, die in januari 2024 in werking is getreden, dynamisch uit te werken. Het bestemmingsplan heeft vanaf eind 2023 gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens en na deze periode is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Het definitieve stedenbouwkundig plan stelt een gedifferentieerd aanbod met in totaal 185 woningen voor, waarvan 135 tot 2030.

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van het nieuwe woongebied, de daarmee samenhangende gebiedsontwikkeling en de bestemmingsaanpassing van de naastgelegen bedrijfskavels worden geregeld.

1.2 Ligging plangebied

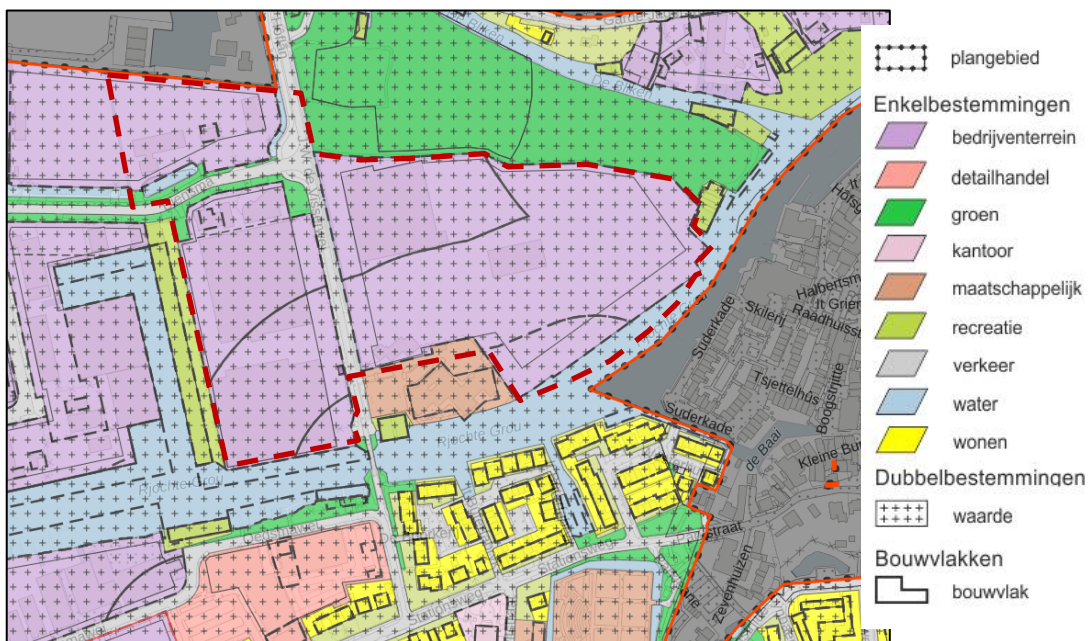
Het plangebied wordt gevormd door het oostelijk deel van het bedrijventerrein Biensma. De locatie Halbertsma ligt aan de oostzijde van de J.W. de Visserwei, tussen de recreatievaart de Rjochte Grou en een overgebleven kavel grasland. Aansluitend aan deze locatie ligt ook het terrein van de adviesdienst FUMO. Het plangebied omvat tevens het gebied aan de westzijde van de J.W. de Visserwei. Hierbinnen vallen vier bedrijfskavels en de aansluitende openbare ruimte. Tot slot is een deel van de Rjochte Grou binnen het plangebied opgenomen. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in een aantal bestemmingsplan. Primair geldt het bestemmingsplan *Grou*, dat op 11 juni 2013 is vastgesteld door de voormalige gemeente Boarnsterhim. Een fragmenten van de geldende bestemmingsplannen zijn samengevoegd in figuur 1.2. Het plangebied valt geheel onder de bestemming 'Bedrijventerrein'.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt voorzien in bedrijvigheid. De categorieën van bedrijven zijn afgestemd op de woongebieden ten zuiden van de Rjochte Grou, waarbij is uitgegaan van de richtafstanden tot woningen in een gemengde woonomgeving. Binnen 50 meter is dit categorie 3.2, binnen 100 meter categorie 4.1 en binnen 200 meter categorie 4.2.

Het ontwikkelen van een woongebied is binnen deze bestemming niet toegestaan. Door het transformeren van de locatie ten behoeve van wonen, zal de categorisering in het aansluitende gebied aangepast moeten worden. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de bestaande (feitelijk aanwezige) bedrijvigheid daarbij niet onevenredig wordt geschaad in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Verder heeft de gemeente Leeuwarden een aantal overkoepelende bestemmingsplannen vastgesteld. Het gaat om:

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 29 maart 2022 het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' vastgesteld. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in die partiële herziening. Het plangebied van dit bestemmingsplan is wel opgenomen, onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en maakt derhalve deel uit van de *partiële herziening Archeologie*. In paragraaf 4.9 wordt beschreven hoe met deze waardering wordt omgegaan.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren

Tot juli 2018 was het op grond van de gemeentelijke bouwverordening mogelijk om regels te stellen ten aanzien van parkeernormen. Vanaf die datum zijn alle stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening vervallen en is het bestemmingsplan het enige instrument waarmee parkeernormen kunnen worden afgedwongen. Derhalve heeft de gemeente een partiële herziening vastgesteld.

Deze partiële herziening stelt normen voor het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet zijn bij verschillende functies. De regeling geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Leeuwarden. Dit bestemmingsplan is primair gericht op het borgen van de parkeernormen. De regeling hiervoor is in het bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren verwerkt. De regels worden, op basis van meest recente parkeerbeleid, ook in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Kamerverhuur

Daarnaast is het bestemmingsplan *Leeuwarden - Kamerverhuur* van toepassing. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de verhuur en verkoop van kamers in de gemeente Leeuwarden te reguleren. De regels van dit bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Plan voor de zon

Ook is het bestemmingsplan *Leeuwarden – Partiële herziening Plan voor de zon* van toepassing. Dit bestemmingsplan is van toepassing verklaard in de regels van dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties

Tot slot is bestemmingsplan *Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties* van toepassing. Hierin worden regels gesteld aan woningsplitsing en woningomzetting naar zorg. De uitsluiting hiervan is opgenomen in de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

Grou is een watersportdorp dat een belangrijke schakel vormt voor het Friese Merengebied, waarbij ook de meren bij Burgum, Eernewoude en Grou kunnen worden gerekend. Met een kleine 6.000 inwoners, een fraaie historische dorpskern en een ruim aanbod aan recreatievoorzieningen en horecabedrijven is Grou een populaire toeristische trekker. Het dorp richt zich met name op de waterrecreatie. Rondom het Pikmeer liggen jachthavens en recreatieterreinen.

Grou heeft een duidelijke ruimtelijke structuur. Gelegen aan het Pikmeer en de recreatievaart Rjochte Grou, die vóór de aanleg van het Prinses Margrietkanaal de belangrijke vaarroute richting Sneek was, ligt de historische dorpskern. Ten zuiden daarvan liggen de woongebieden. Ten noorden van de belangrijkste invalsweg van Grou, de Sationsweg, is veel bedrijvigheid aanwezig. Aan de noordzijde van de Rjochte Grou ligt een bedrijventerrein. Ten noorden van de Geeuw (noordelijk deel Pikmeer) ligt het grootschalige recreatieterrein Yn 'e Lyte. Dit is het enige grootschalige complex van recreatiewoningen in Grou.

De verstedelijking van het gebied ten noorden van de Rjochte Grou is relatief nieuw. Wel was ter plaatse van het terrein van Halbertsma al in het begin van de 20^{ste} eeuw bedrijvigheid aanwezig. Het betrof een houtzagerij. In de jaren '60 en '70 is het gebied sterk in ontwikkeling geweest, waarbij ook het recreatieterrein Yn 'e Lyte is ontwikkeld en het bedrijfsperceel aan de westzijde van de J.W. de Visserwei is gerealiseerd. Het overige bedrijventerrein is pas sinds de jaren '90 in ontwikkeling gekomen. Nu concentreert de bedrijvigheid zich in het gebied ten noorden van de Rjochte Grou en ten westen van de J.W. de Visserwei. Het gebied ten oosten van deze weg, waarvan het plangebied een groot deel uitmaakt, is een gemengde zone geworden. Hier zijn relatief lichte bedrijfstvormen, (bedrijfs)woningen en aan de recreatie gelieerde functies aanwezig.

De J.W. de Visserwei maakt deel uit van de oude hoofdweg tussen Leeuwarden en Grou. Tot in de jaren '90 was dit een autoroute naar de Stationsweg. De brug is rond de eeuwwisseling vervangen door een fietsbrug. Autoverkeer moet nu via de Biensma rijden om in het dorpscentrum te komen. Voor fietsers is er dus wel een directe verbinding met het dorp.

Plangebied, locatie Halbertsma

In de jaren '70 verhuisde Halbertsma's Fabrieken voor Houtbewerking vanuit de oude dorpskom van Grou naar "de overkant" - de westzijde van de Rechte Grou. In de loop der jaren heeft het houtbewerkingsbedrijf verscheidene (houten) producten geproduceerd, om zo ook de hoofd in crisisjaren boven water te kunnen houden. Tot 2013 is Palletfabriek Halbertsma gevestigd gebleven op de locatie waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Het bekende beeld vanaf de Rjochte Grou en vanuit het dorp was een grootschalige bedrijfslocatie met hoge stapels pallets langs de kade. Sinds 2013 is het terrein opgeruimd en zijn de meeste bedrijfsgebouwen gesloopt.

In figuur 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Het terrein wordt gebruikt als tijdelijke parkeervoorziening en de gebouwen worden nog beheerd. De begroeiingen worden ook onderhouden om te voorkomen dat overwoekering plaatsvindt. In de zuidwestelijke hoek ligt het terrein van de FUMO. Dit is het voormalig gemeentehuis van Boarnsterhim.



Figuur 2.1 Luchtfoto Plangebied

Plangebied, locatie westzijde J.W. de Visserwei

Een deel van het bedrijventerrein Biensma is opgenomen binnen het plangebied. Op een groot deel van dit terrein bestaan namelijk mogelijkheden voor bedrijvigheid uit milieucategorie 4.2. Dit is relatief zware bedrijvigheid, die niet goed te verenigen is met woningbouw. Hiervoor moet op basis van de VNG-richtafstanden een afstand van minimaal 200 meter aangehouden worden.

Feitelijk zijn op dit deel van het bedrijventerrein bedrijven uit milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 aanwezig. Het gaat om de deurenfabriek Van Vuuren, hoveniersbedrijf Snoek en autobedrijf Dijkstra Cars. Op de hoek staat een pand is onlangs (tijdens de procedure van het bestemmingsplan) een meubelmakerij (Hielkema Maatwerk Interieur) gevestigd. Dat bedrijf valt in categorie 3.1.

2.2 Beoogde ontwikkelingen

Algemeen

De ontwikkeling van 'Have Halberstma' is een resultante van een uitgebreid ontwerptraject, dit in samenwerkingsverband tussen Deze Zwarte Hond, H+N+S Landschapsarchitecten en Penta Architecten tot stand komt. Het ontwerp is ook in samenwerking met gemeente en dorpscoöperatie tot stand gekomen. Tevens is via meerdere bijeenkomsten input en informatie bij de inwoners en geïnteresseerden opgehaald. Resultante is het stedenbouwkundig plan uit 2023, dat de basis vormt voor de verdere technische uitwerking en regeling van dit bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is opgenomen in bijlage 1. Met de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor Have Halbertsma komt de hierin weergegeven inrichting niet meer helemaal overeen met het inrichtingsplan zoals beschreven in deze paragraaf en in het Beeldkwaliteitsplan, maar de visie en hoofduitgangspunten voor de inrichting van het gebied zijn ongewijzigd gebleven. Relevante wijzigingen zijn het komen vervallen van het pad aan de noordzijde en de kleine voetgangersbrug. Ook is de typologie voor het parkwoningen gewijzigd en is de locatie voor een 'herkenningpunt' verplaatst.

Het stedenbouwkundig plan Grou Have Halbertsma geeft een uitgebreide beschrijving van de historie en kenmerken en de inpassing van het nieuwe woongebied hierin. De ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd door de combinatie van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen in bijlage 2 en richting geeft aan de identiteit van het gebied.

Visie op de verbinding met het landschap en de inrichting van de openbare ruimte

De basis voor het plan is een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van de bestaande kwaliteiten van Grou. Have Halbertsma is een bijzondere wijk vanwege de unieke ligging. Het plangebied ligt vlakbij de oude kern van Grou, direct aan het water van de Rjochte Grou en ook aan het open polderlandschap dat grenst aan de Blikken. Via dit stukje veenweidelandschap en via het water zit de locatie vast aan het grote landschap. Door op logische plekken aan te takken wordt het omringende landschap ook echt bereikbaar.

De kwaliteiten van het omliggende groen en water worden niet alleen benut voor de ontwikkeling en het plangebied ingetrokken, wat zich vertaalt in de structuur, maar worden ook doorvertaald in de inrichtingsprincipes van de wijk. Groen en blauw staan op alle niveaus centraal in de te maken keuzes: van 1. de aantakking op het grote landschap en de groen/blauwe randen, via 2. de structuurbepalende groenblauwe elementen (lanen, watergangen, enz.) naar 3. het inrichtingsniveau van de woonstraatjes, pleintjes en hoven.

Have Halbertsma wordt een wijk met gevoel voor het verleden – met een knipoog naar de bijzondere geschiedenis van het terrein – maar vooral ook gericht op de toekomst. Het verleden wordt in de inrichting meegenomen door het gebruik van hout verwijzend naar het industriële verleden van Halbertsma, bijvoorbeeld in de uitwerking van speelplekken, meubilair, vlonders/steigers en architectuur. Daarnaast wordt voorgesteld een monument een plek te geven op een pleintje, gelegen aan de noordzijde van het plan. Hier wordt met een info-bord/maquette ook het verhaal verteld van het belang van Halbertsma voor de ontwikkeling van Grou.

Have Halbertsma wordt ook een wijk grenzend aan het dorpshart van Grou. Het plan borduurt voort op het karakter van het dorpshart. Het karakter wordt beschreven in 5 pijlers.

1. Verbinden en versterken van bestaande ruimtelijke kwaliteiten

Door de ontwikkeling van Have Halbertsma worden de groene kwaliteiten van de groenzone langs de Bliken en de blauwe kwaliteiten van de Rjochte Grou versterkt en met elkaar verbonden.

2. Verweven met de omgeving

De nieuwe wijk vormt een ontbrekende schakel tussen het dorpshart en het buitengebied. Met de ruimtelijke structuur worden nieuwe verbindingen tussen de op zichzelf staande delen van Grou gerealiseerd. Ook wordt rekening gehouden met verdere toekomstige ontwikkelingen aan de westzijde.

3. Een gevarieerde wijk

Ingezet wordt op een gemixte wijk voor alle Grousters (starters, senioren, gezinnen), meer en minder kapitaalkrchtig. Er wordt een grote variatie in woningtypen en straat- en waterprofielen gerealiseerd.

4. Intimiteit en het onverwachtse

Het intieme karakter van het dorpshart wordt doorgetrokken over de Rjochte Grou naar Have Halbertsma. Al bewegend door de nieuwe wijk ontdekt men wisselende (door)zichten en nieuwe onverwachte plekken.

5. Water bereikbaar voor iedereen

Het water is onlosmakelijk verbonden met de wijk: het is bevaarbaar en dringt tot diep in de wijk door. Het water is altijd zichtbaar/bereikbaar vanuit de openbare ruimte, in ieder geval aan 1 kant.

Milieutechnische randvoorwaarden

Naast de ruimtelijke kwaliteiten zijn er in het plan enkele milieutechnische randvoorwaarden, waaronder de bufferzone langs het bedrijventerrein. Met de reductie van de toegestane milieucategorieën langs de westzijde van de J.W. de Visserwei, heeft deze bufferzone op basis van de VNG-richtafstanden een breedte van 50 meter. Deze zone biedt een kans voor een fraaie inpassing van het nieuwe woongebied.

Beoogde hoofdstructuur

Have Halbertsma bevindt zich te midden van twee landschappelijke kwaliteiten. Aan de zuidzijde ligt het water van de Rjochte Grou, aan de noordzijde het polderlandschap van de Bliken. Deze twee bijzondere kwaliteiten vormen de basis voor de ruimtelijke kwaliteiten van de toekomstige wijk. Enerzijds wordt dit gerealiseerd door het verbinden van een interne watergang met de Rjochte Grou, en anderzijds door het integreren van de groene kwaliteiten van de Bliken in de wijk. Deze landschappelijke dragers definiëren grofweg drie deelgebieden met een eigen woonsfeer en typologische mix.

In het noordwesten komt een bijzonder groen woongebied dat de kwaliteit van De Bliken verankert in de wijk. Ten oosten hiervan komt aan de Bliken een relatief extensieve invulling met vrijstaande woningen en enkele tweekappers. Centraal ligt een meer dorpse invulling, waarbij vooral langs de watergang verbijzonderingen worden voorgesteld met enkele accenten in hoogte en uitstraling. Op de hoek bij de haven wordt een woongebouw met een commerciële plint voorgesteld, bedoeld als ontmoetingsplaats met maatschappelijke, dienstverlenende of horecafuncties of een combinatie daarvan.

De bereikbaarheid van deze gebieden wordt geborgd door een simpele hoofdstructuur die alle deelgebieden aan elkaar rijgt en op twee plaatsen aansluit op de J.W. de Visserwei.

Toekomstige ontwikkeling Rjochte Grou

Voor de optimale verbinding van het nieuwe plan op het dorp en aan het water, is een mogelijke toekomstige ingreep in de Rjochte Grou voorzien. Een wens hierin is de realisatie van een fietsbrug naar de Suderkade en realiseren van aanlegsteigers voor de kade, in binnenbocht van de watergang.

Ondanks dat de fietsbrug onderdeel blijft van het plan wordt de brug uit dit bestemmingsplan geschrapt. Belangrijkste reden hiervoor is dat er nog veel onduidelijkheid is over de brug, bijvoorbeeld over de hoogte, de uitstraling en technische uitwerking. 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.

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.

Het bestemmingsplan maakt de brug dus niet mogelijk. Aanlegplaats langs de Rjochte Grou worden via afwijking mogelijk, onder andere onder de voorwaarde dat hierover eerst een ontheffing van de provinciale vaarwegenverordening wordt verleend. Deze ontwikkelingen zijn vooreerst een ambitie en nog geen concreet plan.

Het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor Have Halbertsma is weergegeven in figuur 2.2. Hierin zijn ongeveer 185 woningen opgenomen van verschillende typen. Dit plan vormt de onderlegger voor dit bestemmingsplan.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig plan Have Halbertsma

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Voor het stedenbouwkundig plan zijn de zichtbare kwaliteiten een belangrijk uitgangspunt geweest. Het is van belang dat Have Halbertsma zich voegt in de ruimtelijke structuur van het dorp en ook een onderdeel wordt van de dorpskern van Grou. Hoe aan deze inpassing en aansluiting vorm wordt gegeven is beschreven in paragraaf 2.2. Dit bestemmingsplan biedt een flexibele regeling voor de uitwerking van het beschreven plan. De kwaliteit wordt geborgd door het stellen van specifieke regels voor de randen in combinatie met de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan, dat richting geeft aan de vormgeving en materialisatie van de gebouwen.

Meervoudig ruimtegebruik

Naast recht doen aan het verleden houdt de wijk vooral ook rekening met de opgaves van nu en van morgen. Dit betekent onder meer klimaatadaptief, energieneutraal en natuurinclusief ontwikkelen en bouwen alsook het slim voorsorteren op nieuwe vormen van mobiliteit. Denk hierbij aan bijv. autodelen, waardoor het aantal parkeerplaatsen omlaag kan en er meer ruimte overblijft voor groen voor bijv. spelen of water. Dit alles landt uiteindelijk ook in de inrichting van de (openbare) buitenruimte.

Meervoudig ruimtegebruik en zuinig zijn op de openbare ruimte is één van de inhoudelijke principes. Grote ruimteclaims afgezet tegen de beperkte beschikbare ruimte maken het noodzakelijk om verspilling tegen te gaan en doelmatig en slim om te gaan met de ruimte. De provincie stelt op dit vlak voorwaarden in de Verordening Romte. De ruimte dient meervoudig te worden benut en keuzes voor ruimtegebruik dienen zorgvuldig af te worden gewogen bijvoorbeeld door recreatieve ontwikkelingen te combineren met bestaande functies in het landelijk gebied, waterberging te combineren met natuurontwikkeling en natuurbeheer te combineren met agrarisch gebruik. In dit plan zijn wij ons voortdurend bewust van deze noodzaak. Zo worden openbare verkeersruimten ook ingericht voor spelen en bewegen.

Forse waterpartijen en groene gebieden bieden kansen voor het combineren van natuurinclusiviteit, waterberging, recreëren en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Natuurvriendelijke oevers maken het gebied doorwaadbaar voor natte soorten. De meer stenige oevers worden zoveel mogelijk openbaar gehouden om de binding met het water te beleven en ontmoeting te bevorderen. Natuurinclusieve architectuur is niet alleen een thuis voor mensen maar ook voor fauna door de integratie van nestgelegenheden en groene daken. Regenwater wordt afgekoppeld naar de buitenruimte en het groen in de vorm van wadi's die op hun beurt natuurlijke speelplekken en speel-aanleidingen of ecologische meerwaarde toevoegen. Een liggende boomstam in de parkachtige groenzone aan de zijde van de Bliken is niet alleen interessant voor de ecologie maar kan ook fungeren als informele, natuurlijke speelplek.

Biodiversiteit, klimaat & groen

Ecologie

Vergroenen van de wijk door ecologische waarde/kwaliteit toe te voegen aan de randen van wijk alsook intern, door de aanleg van groene parkeergelegenheid en waar mogelijk ook natuurlijke oevers langs de watergangen. De gemeente hier streeft naar een zo hoog mogelijke kwaliteit van de natuur. In de woonwijken wordt een basiskwaliteit natuur nagestreefd. Die is nodig is om de wijk leefbaar te houden voor mens en dier. Daarbij werkt de gemeente met gidssoorten (ambassadeurs) die een bepaald biotoop vertegenwoordigen. Voor die gidssoorten zijn bouwstenen ontwikkeld, die aangeven wat er in de wijk aanwezig moet zijn om een populatie in leven te houden.

Voor Have Halbertsma geldt ook dat er een basiskwaliteit natuur aanwezig moet zijn. Ook grenst de wijk aan een grote waterstructuur, de Rjochte Grou. Deze komt in een studie van Eelerwoude (Versterking groenblauwe structuren Leeuwarden, project 204535, d.d. 20 juli 2023) naar voren als kans om de ecologische structuur in Grou te realiseren.

Voor (de Rjochte) Grou zijn de volgende gidssoorten bepaald: gewone dwergvleermuis, kleine vuurvlied, huismus en bijen. Verbindingen kunnen gerealiseerd worden met vergroende kades. Deze kunnen een basis vormen voor aanvullende gidssoorten, zoals de spitsmuis en bepaalde vissoorten. In het plan en bij de uitwerking daarvan is wordt ingezet op zoveel mogelijk vergroenen in combinatie met natuurvriendelijke oevers.

De ontwikkelaar zet in elk geval in op het creëren van de basiskwaliteit, waarbij de checklist van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (KNNV) ook ter inspiratie is gebruikt. Hierop staan veertig punten die bij het bouwproces (ontwerp en verbouwing) gebruikt kunnen worden en die een bijdrage geeft aan een groene en klimaatbestendige omgeving. Voor dit plan wordt in elk geval ingezet op:

- Het realiseren van een nestkast voor vogels of insecten op iedere appartement;
- Voorzieningen voor vleermuizen in en om de gebouwen;
- Zoveel mogelijk semi-natuurlijke biotopen op het terrein introduceren, waarbij mogelijkheden voor natuurlijke oevers worden onderzocht;
- Habitats en overwinteringsplaatsen voor amfibieën creëren;
- Voorzieningen voor insecten b.v. steenstapel, insectenhotel realiseren;
- Samen met een lokaal hovenier en een ecologisch deskundige werken aan een vegetatie op het terrein die in elk seizoen bloeiende planten heeft, maar ook rijk aan nectar en stuifmeel en aan voedsel (waardplanten) voor rupsen;
- Biotopen voor waterinsecten op het terrein realiseren;
- Hemelwater van het riool afkoppelen;
- Veel water in het plan brengen;
- Samenwerking zoeken met ecologische experts teneinde de duurzame instandhouding hiervan de versterken.

Hittestress

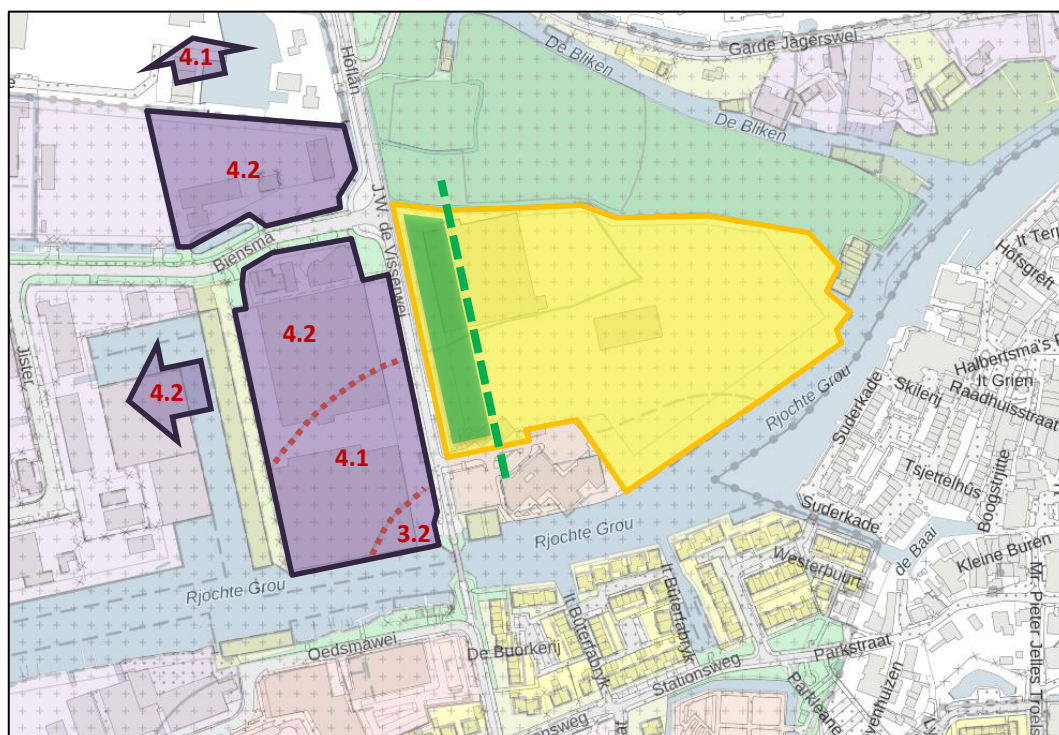
Voor een gezonde en plezierige leefomgeving in een klimaat met toenemende extremen is het voorkomen hittestress een belangrijk thema. Binnen het plan wordt hierin voorzien is zoveel mogelijk groene en beschutte plekken en waar dit – vanwege de aard van de inrichting – niet mogelijk is, wordt ingezet op gevelgroen. Dit aspect wordt nader uitgewerkt binnen de kaders van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Reductie milieucategorie locatie westzijde J.W. de Visserwei

Have Halbertsma maakt nu nog deel uit van het bedrijventerrein Biensma. Dit was het belangrijkste bedrijventerrein in de voormalige gemeente Boarnsterhim en biedt vanuit die optiek ruimte voor relatief zwaar milieubelastende industrie. Er zijn bedrijven uit milieucategorie 4.2 mogelijk. Aan de zijde van de historische dorpskern en woongebieden afnemend naar 4.1 en 3.2. Deze contouren zijn geënt op de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, zoals die gelden voor een gemengd gebied ofwel een stedelijke woonwijk. Door Have Halbertsma te ontwikkelen tot woonwijk, verschuift deze categorisering.

Voor het plan is ervanuit gegaan dat de woningen aan de zijde van J.W. de Visserwei vallen in een ambitieniveau voor een stedelijke woonwijk. Voor de rest van het woongebied wordt een ambitieniveau van een rustig woongebied nagestreefd. Uitgaande van de huidige milieucategorieën die zijn toegestaan op te handhaven deel van bedrijventerrein Biensma, zou er een bufferzone van 200 meter aangehouden moeten worden. Dit legt een zodanige beperking op de ontwikkellocatie, dat het plan niet uitvoerbaar zou zijn. De feitelijk aanwezige bedrijven vallen in de categorieën 2 tot maximaal 3.2. Het reduceren van de toegestane categorieën naar 3.2 leidt daarmee niet tot

Figuur 2.3 geeft de voorgestelde aanpassingen weer. De in paars weergegeven kavels worden aangepast tot een maximale milieucategorie 3.2. Binnen het ontwikkelgebied van Have Halbertsma (geel) wordt dan een bufferzone (groen) van 50 meter tot de kavels aangehouden.



Aanvullende gevelgeluidwering

Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein
23-795-1 | Vastgesteld

2.4 Duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. De regeling houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkeling van beoogde aantallen woningen op een voormalige bedrijfslocatie wordt aange-merkt als nieuwe verstedelijking. Gelet op de ligging van de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Grou, hoeft geen afweging van plek plaats te vinden.

Behoefte

Woningmarktonderzoek Grou

Voor Grou is door KAW een woningmarktonderzoek uitgevoerd (21 juni 2022). Hierin zijn de demografische trends onderzocht om inzicht te geven in de vraag naar aantallen en soorten woningen Grou. Mede door de overdruk op de woningmarkt en de aantrekkelijke ligging van Grou is er nu vraag naar woningen in Grou. Hierbij is het belangrijk om snel te ontwikkelen nu de marktdruk hoog is. Voor Grou wordt een hoog vraagscenario van +100 woningen tot 2030 realistisch geacht. Na 2030 is de verwachte woonbehoefte afhankelijk van de aantrekkelijkheid van de woningvoorraad en het dorp. Grou kan zich onderscheiden met een (grondgebonden) dorps product wat goed gebruik maakt van haar unieke krachten: water, hoog voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid.

Ouderen blijven graag in Grou wonen. Dat blijkt zowel uit de interviews met mensen van het dorp als ook de bevolkingspiramides. Doordat er weinig nieuw is gebouwd in Grou de laatste jaren is er ook voor de jeugd weinig vrijgekomen aan woningen. Er is daarmee behoefte aan doorstroming. De verwachting die in het onderzoek wordt geschetst is dat de behoefte naar sociale huurwoningen op termijn zal afnemen, omdat er relatief veel sociale huurwoningen in Grou zijn, maar deze niet beschikbaar komen door het gebrek aan doorstroommogelijkheden. Woningcorporatie Elken geeft echter aan dat zij op dit moment behoefte hebben aan uitbreiding van hun portefeuille. Deze behoefte ontstaat doordat er minder mutaties zijn en het aantal huishoudens dat binnen hun doelgroep valt (qua inkomen) door de krapte op de woningmarkt in combinatie met de gestegen hui-zenprijzen meer dan voorheen afhankelijk is van de huurmarkt.

De huidige marktsituatie van Grou is er een van veel vraag en weinig doorstroming. Dit betekent ook dat in vrijwel elk marktsegment er vraag is. De grootste vraag is op dit moment naar grondgebonden betaalbare woningen en levensloopgeschikte woningen om de doorstroming op gang te krijgen. Daartegenover staat een tekort van concrete bouwlocaties in Grou.

Het onderzoek toont aan dat vanuit kwantitatief oogpunt, maar zeker vanuit kwalitatief oogpunt is het wenselijk om het Halbertsmaterrein in te zetten voor woningbouw voor het dorp. Het terrein leent zich qua formaat en locatie ten opzichte van het centrum en het voorzieningencluster ten zuiden uitstekend voor een woningbouwontwikkeling. Door het water toegankelijker te maken

voor het publiek maar vooral ook voor de eigen bewoners, wordt het water overal in het dorp weer een integraal onderdeel van de openbare ruimte.

Vertaling naar het programma Have Halbertsma

In het onderzoek zijn verschillende scenario's onderzocht, variërend van een vraagvolgende tot een maximaal aantrekkende werking van Grou. Met maximaal aantrekken wordt bedoeld dat Grou inzet op het aantrekken van gezinnen uit de regio door het extra toevoegen van grondgebonden woningen. Dit kunnen bijvoorbeeld woningen aan het water zijn. Door extra in te zetten op dit (unieke) woonmilieu kan Grou ook op de langere termijn gezinnen blijven aantrekken en zit je aan de bovenkant van de bandbreedte.

In het woningmarktonderzoek, dat KAW heeft uitgevoerd voor het hele dorp Grou, wordt wanneer maximaal wordt ingezet op doorstroming en aantrekken, woningbouwruimte van 155 – 165 woningen tot 2030 geadviseerd. Naast de planontwikkeling voor het Halbertsmaterrein vindt er op kleinere schaal ook herbestemming en verdichting in het dorp plaats. Dit is een ander type aanbod en zal ook een andere doelgroep aantrekken. Echter vindt gemeente Leeuwarden het wel gewenst om voldoende ruimte te houden in het toevoegen van woningen in bestaand bebouwd gebied, omdat hieraan bijvoorbeeld ook andere opgaven zoals kwaliteitsverbetering, behoud van voorzieningen, etc. kunnen worden gekoppeld.

Daarom is ervoor gekozen voor Have Halbertsma tot 2030 uit te gaan van 135 woningen, waarbij rekening is gehouden met de door woningcorporatie Elkien aangegeven toenemende vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling sluit goed aan bij de afspraken in de regionale woondeal.

Doorontwikkeling

Grou is een regionale voorzieningskern, is goed bereikbaar en is aantrekkelijk gelegen in het merengebied en nabij natuur. Met deze eigenschappen is de verwachting dat Grou door zal groeien, ook na 2030. Daarom wordt voorgesteld om in het plan een fasering op te nemen en ruimte te bieden voor woningbouw na 2030.

In het beleidskader wonen in de dorpen is groeiruimte opgenomen voor de dorpen van 5-10% over 10 jaar, zolang de aantallen passen binnen de woningbouwafspraken met de provincie. Op dit moment heeft Grou 2660 woningen, 10% groei betekent ruimte voor 266 woningen in het hele dorp Grou.

Voor de planperiode van 10 jaar, dus tot 2035, is er nog ruimte voor ongeveer 50 woningen, aanvullend op de 135 woningen tot 2030. Daarmee is rekening gehouden met woningbouwruimte elders in het dorp. Voor het gehele plangebied is er daarmee een totale woningbouwruimte van maximaal 185 woningen.

Afspraken over de fasering worden vastgelegd in de exploitatieovereenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar sluit. Dat geldt ook voor de woningtypes in het plangebied.

Kwaliteit

De woningen zijn voor verschillende doelgroepen, waarbij met name aandacht is voor de vraag in het dorp. Er wordt zoveel als mogelijk ingezet op woningen die qua betaalbaarheid toegankelijk zijn voor inwoners uit het dorp. Hiermee wordt maximaal ingezet op doorstroming binnen het dorp. In het plan wordt ingezet op de volgende verdeling van woningtypen, uitgaande van het eindplaatje, waarbij 185 woningen in het plan worden ontwikkeld.

Op basis van de kaders die de gemeente Leeuwarden heeft meegegeven wordt uitgegaan van de verdeling in de navolgende tabel. De verdeling per segment nog kan wijzigen in verband met de haalbaarheid van het plan.

Woningtype	Specificatie, prijssegment	Percentage	Aantal
Koop gestapeld flexibel/senioren		25%	47
	70 – 90 m ²	1/2	23
	vanaf 100 m ²	1/2	24
Koop grondgebonden		48%	89
Vrijstaand	vanaf 120 m ²	8%	15
2[^]1 kap	vanaf 120 m ²	10%	18
Rij- en hoekwoning	Vanaf 120 m ²	30%	56
Levensloopbestendig		18%	33
	Vanaf 120 m ²		
Sociale huur		9%	16
Rijwoningen	Minimaal 65 m ²		

In het plan is ingezet op het maximaal haalbare aandeel woningen die vallen binnen de betaalbaarheidsgrenzen. Vanuit de regionale woondeal die de gemeente met de provincie heeft gesloten wordt in algemene zin uitgegaan van 30% sociale huur en 30% betaalbare koop of middenhuur. In overleg met woningcorporatie Elkien is besproken dat binnen het plan ruimte is voor 16 nieuwe sociale huurwoningen (rijen). Aangevuld met 16 rij- en hoekwoningen, 33 levensloopbestendige woningen en 23 appartementen binnen de grens van betaalbare koop, worden binnen dit plan 80 woningen binnen de betaalbaarheidsgrenzen gerealiseerd (43%).

Dit plan zet daarbij maximaal in op het bevorderen van de doorstroming binnen Grou, waarmee naar verwachting bestaande woningen binnen het dorp vrijkomen, die ook in de betaalbaarheidsgrenzen vallen. Deze woningen worden door nieuwe bewoners weer verduurzaamd. Op deze manier wordt de woningmarkt binnen Grou zoveel mogelijk in beweging gebracht, hetgeen nodig is volgens het KAW onderzoek. Op basis hiervan sluit het plan ook aan bij de kwalitatieve woningbouwbehoefte van Grou.

Verder is het van belang dat dit gedeelte meer onderdeel van het dorp wordt, dus niet alleen om te wonen, maar ook om te ontmoeten, verblijven, bewegen. Het wordt meer dan een nieuwbouwwijk, het wordt een nieuw stukje Grou. Om hieraan bij te dragen wordt ingezet op relatief veel openbare oevers, maar ook op een commerciële functie aansluitend op het havengebied. Een

exacte invulling hiervoor is er nog niet, maar het plan biedt ruimte voor beperkte oppervlakte dienstverlening, maatschappelijke functies en/of een horecafunctie. Het gaat om 500 m², waarvan maximaal 250 m² horeca.

Conclusie

Grou heeft een grootschalige woningbouwontwikkeling nodig, de woningmarkt is krap en de vraagprijzen van de koopwoningen zijn onder andere daardoor behoorlijk gestegen. De stijging van de verkoopprijzen komt mede tot stand door de aantrekkelijke ligging van het dorp en de aanwezige voorzieningen. Daarnaast zien we dat de vraagdruk in het sociale huursegment toeneemt. De doelgroep van de woningcorporaties neemt toe, onder andere door die gestegen huizenprijzen.

Het is daarom van groot belang voor de leefbaarheid in het dorp dat deze woningbouwontwikkeling gerealiseerd gaat worden. Have Halbertsma is een belangrijke kans om de woningmarkt in Grou een impuls te geven en aan de juiste voorwaarden voldoet. De wens uit het dorp om hier woningen te bouwen in combinatie met de hoge investeringen vragen om een relatief fors programma. Tot 2030 kan binnen de scenario's die volgen uit het woningmarktonderzoek voor Grou worden voorzien in 135 woningen, zonder daarmee andere ontwikkelingen in de dorpen op slot te zetten. Gezien de positieve prognoses voor de gemeente Leeuwarden op de langere termijn, is een doorgroei op de locatie met ongeveer 50 woningen tot 185 woningen in 2035 te passend bij de verwachte vraag. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan moet laten zien dat dit aantal ook binnen Have Halbertsma inpasbaar is.

Het plan voorziet in de aantoonbare behoefte om een aanvulling te doen op het woningaanbod van Grou.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

In paragraaf 2.4 is ingegaan op de behoefte aan de nieuwe verstedelijking, waarin dit bestemmingsplan voorziet. In Grou is een aantoonbare behoefte aan woningen, mede om de doorstroming op gang te krijgen en het plan benut de unieke kansen voor het aansluiten bij de kwalitatieve behoefte voor Grou. Deze ontwikkeling wordt via herstructurering binnen bestaande stedelijk gebied mogelijk gemaakt, waarmee goed bij uitstek sprake is van duurzame verstedelijking.

Nationale woon- en bouwagenda en programma Woningbouw

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren.

Meer dan voorheen neemt het Rijk hierbij de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. De ruimte hoeveelheid groen en water die in het plan wordt gebracht biedt mogelijkheden om hieraan invulling te geven. De checklist wordt ook bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader om een plus op het te ontwikkeling gebied te zetten.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Regionale woondeal Leeuwarden

De samenleving verandert; ook in Fryslân. Zo neemt het aantal huishoudens nog steeds toe. De meeste huishoudens zijn tegenwoordig ook kleiner dan vroeger. Mede daarom zijn er te weinig geschikte woningen. Het gevolg is dat vooral jongeren en ouderen moeite hebben om een woning te vinden die aansluit bij hun situatie. Dat speelt ook in andere situaties.

Om iedereen passend onderdak te kunnen bieden heeft Nederland in 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig. Dat lukt alleen als snel met de bouw kan worden begonnen. Om helder te krijgen hoeveel woningen provincies kunnen bouwen, heeft het Rijk aan elke provincie gevraagd een reële inschatting te maken. Samen met de gemeenten heeft de provincie een inventarisatie gedaan en een 'reality check' uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een bod aan het Rijk. In Fryslân kunnen de komende 8 jaar zo'n 17.500 woningen worden gebouwd. Hierin zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen en de verdeling daarvan per gemeente in de regionale woondeal.

Leeuwarden is het economische, culturele en kennishart van Fryslân, waar veel centrumvoorzieningen gevestigd zijn en dat een (hoog)stedelijk woonmilieu heeft. Ook na 2030 wordt nog een groei van de gemeente Leeuwarden voorzien. De gemeente heeft drie hoofdpogaven: voorzien in de sterke huishoudensgroei door realisatie van (hoog)stedelijke woonmilieus met een bovenregionale impact; het voorzien in betaalbare en gezonde woningen in een gezond woonmilieu voor het grote aantal huishoudens met een laag sociaal economische status; transformatie van de naoorlogse woningvoorraad. De opgave in de 35 dorpen is vooral gericht op het toevoegen naar aard en schaal van de dorpen en voorzien in de autonome behoefte. Hierbij is ook aandacht voor het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad.

De uitgangspunten van de regionale woondeal gemeente Leeuwarden zijn:

- 30% sociale huurwoningen
- 30% betaalbaar (middeldure huur tot € 1000, betaalbare koop tot € 355.000)
- 40% vrije markt
- Toevoegen nultreden-woningen en/of geclusterde woonvormen (gedeeltelijk) geschikt voor ouderen.

Dit geldt gemeentebreed en niet per project. Voor dit plan geldt dat er voor de dorpen maatwerk nodig is en vooral ingezet moet worden op de juiste woningen op de juiste plaats. Paragrafen 2.3 en 3.3 gaan hierop in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018, 2020 en 2021 partieel herzien. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Dit project stelt een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied voor en sluit daarmee goed aan op deze ambitie.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De locatie Halbertsma is niet opgenomen in de afspraken met de provincie. Wel is voor de 36 dorpen in de gemeente een totaal van 453 woningen in de periode van 2020 tot en met 2029 opgenomen. Binnen deze kaders is het verantwoord om uit te gaan van de realisatie van 185 woningen op Have Halbertsma. Daarmee past dit initiatief in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Vaarwegenverordening Fryslân

De Rjochte Grou is opgenomen in de Vaarwegenverordening van de provincie. Er geldt een vrijwaringszone van 15 meter en een bebouwingsvrije zone van 10 meter. Voor nieuwe gebouwen of andere obstakels in deze zone moet een ontheffing worden verleend. De nieuwe bebouwing komt op minimaal 10 meter vanaf de oever, waarmee wordt voldaan aan de eisen uit de Vaarwegenverordening. Voor de ingrepen binnen 15 meter vanaf de oever wordt een ontheffing aangevraagd.

Ontgrondingenverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan wordt een forse hoeveelheid water gegraven. Het gaat om een ontgroning waarvoor een ontgrondingenvergunning nodig is.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Leeuwarden

De leefomgeving gaat de komende jaren veranderen. Grote maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en woningbouw vragen om antwoorden én om ruimte. Om hier sturing aan te geven heeft de gemeenteraad op 22 december 2021 de integrale Omgevingsvisie Leeuwarden vastgesteld.

De gemeente zet drie ontwikkelprincipes in om de om de stap te maken van opgaven naar uitwerking en gebiedsgerichte ontwikkeling. Deze ontwikkelprincipes zijn vergroenen, verbinden en verwaarden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de stad, de dorpen en het buitengebied.

Rode draad binnen de volkshuisvestingsopgave is de 'ongedeelde stad'. Wij vinden het belangrijk dat Leeuwarden een samenleving is waarin iedereen erbij hoort en iedereen er daadwerkelijk deel van kan uitmaken. In dit kader vindt de gemeente het ook in de dorpen belangrijk om kwalitatief goede sociale huurwoningen te hebben. Vanuit die optiek wordt het aanbod sociale huurwoningen binnen het plan ook in de regels gewaarborgd.

Grou is in de Omgevingsvisie opgenomen als één van de regionale voorzieningencentra. In Grou ziet de gemeente kansen voor een verdere ontwikkeling in relatie tot de regionale functie die het dorp heeft. Die functie wil de gemeente behouden. Het is een belangrijk dorp in de gemeente met draagvlak voor voorzieningen, die ook van belang zijn voor de omgeving (onderwijs, sport, zorg, detailhandel).

De ligging aan het water in combinatie met deze voorzieningen maakt het dorp aantrekkelijk voor de inwoners om in het dorp te blijven wonen ook als ze ouder worden, maar ook voor nieuwe vestigers van buiten. In Grou ziet de gemeente kansen om extra woningaanbod te realiseren om zowel de eigen bewoners als de nieuwe vestigers een passende woning te bieden. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt en de regionale verzorgingsfunctie ziet de gemeente specifiek voor het Halbertsmaterrein mogelijkheden om deze in te vullen met woningbouw.

Voor Grou heeft de gemeente de volgende ontwikkelingsrichtingen geschetst:

- Het behouden en verstevigen van de regionale en economische functie (watersportcentrum);
- Inzetten op kwaliteitstoerisme in het gebied Grou-Alde Feanen, juist door de lokale groene en blauwe waarde te benutten;
- Verdichten boven uitbreiden. Bouwen buiten dorpsgrens alleen voor eigen behoefte en als het een bijdrage levert aan de leefbaarheid en draagvlak voor voorzieningen;
- Detailhandel alleen faciliteren in het bestaande centrumgebied;
- Horeca en leisure binnen clusters én op bijzondere plekken;
- Voldoende gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen, o.a. starterswoningen binnen de dorpsgrenzen, maar ook geschikte woningen voor ouderen;

- Vergroenen: dorpsbossen, biodiversiteit in woonomgeving versterken;
- Maatregelen klimaatadaptatie, energietransitie en warmtetransitie koppelen.

Het plan voor Have Halbertsma sluit aan bij de ambities van de gemeente voor Grou en past binnen de ontwikkelingsrichtingen, door invulling te geven aan de woningbouwopgave door herontwikkeling en in combinatie met het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan hebben duurzaamheidsthema, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie een belangrijke plek ingenomen. Het beeldkwaliteitsplan gaat hierop nader in.

Beleidskader wonen in de dorpen

In oktober 2022 heeft de gemeenteraad van gemeente Leeuwarden het beleidskader Wonen in de dorpen vastgesteld. Middels een amendement is 5 – 10% groeirimte opgenomen. Het aantal dat in het gezamenlijke uitbreidingsplan is opgenomen past binnen deze groeirimte. Verder is opgenomen dat wanneer sprake is van een uitbreidingsplan met vier woningen of meer buiten (maar aansluitend aan) bestaand bebouwd gebied, we dan streven naar een plan met uitzonderlijke waarde. Deze uitzonderlijke waarde kan worden bereikt door:

- een nieuwe woonvorm die nog niet in het dorp aanwezig is;
- een goede landschappelijke inpassing;
- bijzondere architectonische kwaliteit;

Daarnaast is het vereist dat het plan bijdraagt aan de leefbaarheid in het dorp (ontmoeting, beleving, gezondheid, etc). Afhankelijk van de woningbouwontwikkelingen in de afgelopen circa 10 jaar, kan het gewenst zijn om in een aantal dorpen uitbreiding toe te staan. Als er per saldo in de afgelopen tien jaar geen woningen zijn toegevoegd, is het vanwege de veranderde woonvraag en de huidige druk op de woningmarkt, gewenst om nieuwe woningen toe te voegen en hiermee doorstroming tot stand te brengen. De gemeente ziet in een aantal dorpen dat de woningmarkt volledig op slot zit, waardoor ook geen (of te weinig) uitstroom uit de huurwoningen plaatsvindt. Dit is een ongewenste situatie, hierdoor kunnen jongvolwassenen die in het dorp willen blijven wonen niet zelfstandig gaan wonen. Daarom wil de gemeente meer ruimte voor maatwerk bieden in deze kernen. Per kern gaat de gemeente initiatieven beoordelen op welke wijze het plan passend is bij de schaal en aard van het dorp. Mede wordt gekeken naar de bestaande woningvoorraad en de behoefte die er is in het dorp.

In deze dorpen vindt de gemeente het verder van belang dat de woningbouw bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp. Er is aandacht voor de doelgroep ouderen die in deze dorpen wonen. Waar mogelijk dragen de plannen bij aan de sociale cohesie en leefbaarheid in het dorp.

Het plan zet in op de ambities die de gemeente beschrijft voor de dorpen. Onder andere de toegankelijkheid van het nieuwbouwplan en het bereikbaar maken van de oevers, zodat Grou meer beleefd kan worden vanaf het water is belangrijk voor de leefbaarheid en voegt een kwaliteit toe. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat het plan onderdeel wordt van het dorp. Ook nodigen openbare plekken aan het water bewoners van het dorp uit het in het nieuwe plan, wat leidt tot ontmoeting. De planologische kaders voor woningbouw in de dorpen verschillen per type kern. In aansluiting op de omgevingsvisie wil de gemeente kansen voor extra woningbouw relateren aan het functioneren van de betreffende kern. In de grotere kernen zijn er kansen om de extra woningdruk, die

van buiten het dorp/de gemeente komt, op te vangen. Grou (en Stiens) zijn regionale verzorgingskernen, daar ruimte wordt gezien voor het toevoegen van extra woningen.

Volkshuisvestingsvisie 2021

In de onlangs vastgestelde volkshuisvestingsvisie wordt sterk ingezet op de ongedeelde stad. Een ongedeelde stad betekent dat buurten een gemengde opbouw van de bevolking kennen. Waar het prettig wonen is voor verschillende typen huishoudens. Dat is alleen mogelijk indien er in alle buurten voor alle inkomensgroepen een passend aanbod beschikbaar is.

Ten aanzien van de dorpen wordt gesteld dat volkshuisvesting positief kan bijdragen aan de vitaliteit van het dorp. Via gerichte ingrepen wil de gemeente het voor starters mogelijk maken hun wooncarrière in het dorp te starten en voor senioren dat ze op goede wijze kunnen blijven wonen. Er is nu geen reden om het aanbod huurwoningen te verlagen in de dorpen; toevoeging van particuliere huur kan lokaal voor een soepelere woningmarkt zorgen. Huisvesten van kwetsbare huishoudens in dorpen moet extra zorgvuldig gebeuren, met het oog op de toegankelijkheid van voorzieningen en begeleiding.

Vitale dorpen worden gezien als bouwsteen van de ongedeelde samenleving. Het wonen in een dorp wijkt op een aantal onderdelen wezenlijk af van de stad. Dorpen zijn robuust, met een sterke gemeenschap, maar ook kwetsbaar voor ontwikkelingen op de woningmarkt, bijvoorbeeld door weinig doorstroming. Het is belangrijk om te blijven werken aan vitale dorpen in de gemeente. De vitaliteit van de dorpen wordt onder andere bepaald in de mate waarin dorpsbewoners een passend huis weten te vinden. Het is van belang om ook in de dorpen een goede menging in het woningaanbod te hebben, zodat alle typen huishoudens (starters, spoedzoekers, ouderen) in het dorp kunnen (blijven) wonen. Het aanbod sociale huurwoningen maakt daar onderdeel van uit. Vanwege de grote verschillen tussen de dorpen is hiervoor maatwerk nodig.

Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Om dit beleid te verwezenlijken, heeft de gemeenteraad op 29 november 2010 de visie Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad vastgesteld. Deze visie gold voor de periode van 2011 tot en met 2020. Bij het werken aan een duurzaam Leeuwarden staan twee ambities centraal: een klimaatbestendige stad en een klimaatneutrale energie- en warmtevoorziening.

De gemeente focust op het faciliteren en aanjagen van sleutelprojecten die bijdragen aan een aardgasloze toekomst en een klimaatadaptieve gemeente in 2035. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaard moet worden of dat er duurzaam opgewekte energie gebruikt wordt. Voor nieuwbouw betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit (nu het Besluit bouwwerken leefomgeving) nastreeft. Bij de uitwerking van het bouwplan dient rekening gehouden te worden met de door de gemeente gehanteerde energienorm. Zoals verplicht, worden de woningen in ieder geval gasloos gebouwd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-mer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vormvrije mer-beoordeling

De activiteit die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In dit kader wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, die is opgenomen in bijlage 4. Op voorhand wordt verwacht dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De VNG-brochure werkt op basis van een stappenplan. Wanneer niet wordt voldaan aan de richtafstanden, is nader onderzoek naar de milieubelasting (waarbij geluid veelal maatgevend is) nodig. Daarbij geldt dat voor een gemengd gebied zowel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat vanuit goede ruimtelijke ordening, als voor het milieuspoor een richtwaarde voor geluid van 50 dB(A) voor het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor de maximale niveaus.

Het gaat om etmaalwaarden, in de avond- en nachtperiode zijn de richtwaarden respectievelijk 5 en 10 dB lager.

In een gemengd gebied wordt uitgegaan van een richtwaarde van 50 dB(A) waar dit in een rustig woongebied 45 dB(A) is. De grenswaarde voor een rustig woongebied is 50 dB(A). Deze waarde kan dus in een rustig woongebied ook aanvaardbaar worden geacht. Daarvoor moet gemotiveerd worden waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel wordt geacht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

De geluidcontouren van de bedrijven worden, naast de planologisch mogelijke milieucategorieën, bepaald op basis van de bestaande rechten die de bedrijven hebben vanuit vergunningen. Daarom is het van belang de geluidssituatie te onderzoeken, ondanks dat wordt voldaan aan de richtafstanden. Hiermee kan worden onderbouwd dat bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijven niet onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Beoordeling woongebied

In het geldende bestemmingsplan wordt uitgegaan van richtafstanden voor woningen in een gemengd gebied. Vanuit de actuele inzichten geeft het in zijn geheel aanmerken van het woongebied van Have Halbertsma als gemengd gebied te weinig zekerheid dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt een goede woonsituatie ontstaat. De gemeente stelt wel dat te stringente toepassing van de geluidscontouren in dit specifieke geval moet worden voorkomen omdat daarmee de maatschappelijk gewenste ontwikkeling te veel wordt beperkt en niet kan worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is er gekeken hoe we dit op een goede manier kunnen invullen zodat er een goede woonsituatie ontstaat.

Het nieuwe woongebied Have Halbertsma wordt daarom in de basis uitgegaan van het ambitieniveau van een rustig woongebied, maar voor de westelijke rand (gelegen binnen de zone van 50 tot 100 meter vanaf de bedrijfskavels op bedrijventerrein Biensma, wordt uitgegaan van een woonwijk van het type 'rustige woonwijk in de stad'. Hierbij worden de volgende grenswaarden gehanteerd: dag; 50 dB(A), avond; 45 dB(A), nacht; 40 dB(A). Binnen deze kaders is het mogelijk om dit deel van het gebied te ontwikkelen met een vrij goede woonsituatie. In een type woonwijk 'rustige woonwijk in de stad' met 50 dB(A) zal bij gesloten ramen het equivalente geluidsniveau in de woning 's nachts 20-25 dB(A) bedragen, hetgeen overeenkomt met het normale achtergrondniveau in slaapkamers. In het overige gebied kan met 45dB(A) een stille woonwijk ontwikkeld worden. Voor het rustig woongebied geldt: dag; 45 dB(A), avond; 40 dB(A), nacht; 35 dB(A).

Op basis hiervan is het aanvaardbaar om tussen het bedrijventerrein, dat wordt aangepast naar een maximale milieucategorie 3.2, en het woongebied een bufferzone van 50 meter te hanteren. Deze is als zodanig op de verbeelding van het bestemmingsplan geregeld.

Beoordeling geluidssituatie

De richtafstanden geven een algemene indicatie van de aanvaardbare afstanden tussen bedrijven en woningen. In dit geval zijn er al concrete bedrijven gevestigd in het gebied langs de ontwikkellocatie. Het belangrijk dat deze niet worden belemmerd in de huidige bedrijfsvoering en niet onevenredig worden beperkt in de toekomstmogelijkheden. Daarom is voor de bedrijven rondom de ontwikkellocatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volgende bedrijven liggen op het moment van uitvoering van het onderzoek (2023) in de directe invloedssfeer van het plan en zijn daarmee beoordeeld:

- Van Vuuren aan de J.W. de Visserwei 5;
- Snoek aan de Biensma 6;
- FUMO aan de J.W. de Visserwei 10;
- Jeurissen aan de Biensma 1a;
- Dijkstra aan de Biensma 1.

De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 5. Dit onderzoek is tussen de ontwerpfase en de vaststellingsfase geactualiseerd op basis van het uitwerkte inrichtingsplan. Het bedrijf Jeurissen is inmiddels vertrokken. Voor de nieuwe eigenaar zijn de plannen bekend en de gevolgen voorzienbaar. Het gaat om een meubelmakerij uit categorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter tot woningen in een stedelijke woonwijk c.q. gemengd gebied. Daarmee mag worden aangenomen dat op 50 meter wordt voldaan aan de geluidnormen.

Per bedrijf is een specifieke werkwijze beschreven. Voor Van Vuuren (producent en leverancier van houten deuren) en voor Snoek Puur Groen (hovenier/groenonderhoud) is geluidsbelasting op het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van: “Snoek”, “Jeurissen”, “Dijkstra” en “FUMO” voldoet aan het toetsingskader. Er wordt geconcludeerd dat deze functies/bedrijven niet worden beperkt in hun akoestische mogelijkheden door de realisatie van Have Halbertsma.

Vanwege “Van Vuuren” zijn de geluidniveaus ter plaatse van “Have Halbertsma”, iets hoger dan het toetsingskader. Dit kan worden opgelost door een aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen. In dit onderzoek dienen ook de toekomstplannen van Van Vuuren te worden meegenomen. Ook het toepassen van grondwallen en/of het toepassen van dove gevels en het toepassen van maatwerkvoorschriften zijn mogelijke oplossingsrichtingen, maar gelet op de maatgevende bronnen heeft het nemen van maatregelen aan de bron de voorkeur.

Met Van Vuuren is een maatregelenpakket overeengekomen, dat door de ontwikkelaar wordt bekostigd. Daarmee wordt op in elke geval de eerste en tweede bouwlaag van de woningen voldaan aan de geluidnormen voor het gemiddeld en maximaal geluidniveau. In een beperkte zone wordt op de derde bouwlaag niet aan deze waarde voldaan. Uit het onderzoek blijkt ook dat het terugbrengen van de geluidbelasting op de derde bouwlaag dusdanig veel aanvullende maatregelen met zich meebrengt dat dit financieel niet doelmatig is. Daarom is gekozen voor de toepassing van een dove gevel op de derde bouwlaag, waarmee deze voor de bedrijven niet als (maatgevende) gevel worden beschouwd. Dat betekent in de praktijk dat hierin geen te openen delen voor geluidgevoelige ruimten zijn toegestaan. Om dit te waarborgen is een aanduiding op de verbeelding opgenomen, in de eerste 4 tot 14 meter van het bouwvlak, aan de zijde van het bedrijventerrein (overeenkomstig figuur 3.5c van het onderzoek), waarmee wordt geborgd de 3^e verdieping hier wordt voorzien van een dove gevel.

Met de onderling overeengekomen maatregelen voldoet de geluidbelasting van Van Vuuren op alle maatgevende gevels aan de normen en is een goed woon- en leefklimaat in het plangebied geborgd. Er zijn is dan ook geen maatwerkvoorschriften in de vergunningen van Van Vuuren noodzakelijk. Hierbij is al rekening gehouden met een forse uitbreiding van de huidige bedrijfsvoering door onder andere uit te gaan van een 24-uurs productie in een drieploegendienst en de realisatie van een kozijnenfabriek (ook 24-uurs) in de opslaghal. Met de gemaakte afspraken is er dan ook geen onevenredige belemmering voor de bedrijfsvoering van Van Vuuren.

Voor een extra waarborg dat de realisatie van Have Halbertsma eventuele toekomstige uitbreidingen op het terrein van Van Vuuren niet zal frustreren heeft, wordt tevens aanvullende gevelisolatie toegepast in de woningen langs het bedrijventerrein. Met de extra isolatie zal de geluidwering ten minste 26 dB bedragen. Dit is 6 dB hoger dan de standardeis conform het Bbl/Bouwbesluit. De extra geluidwering voor deze woningen heeft tot gevolg dat bij eventuele toekomstige akoestische uitbreidingen op het perceel van Van Vuuren hiermee rekening kan worden gehouden. Op deze manier is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de aangrenzende bedrijvigheid.

Beoordeling andere hinderaspecten

Voor aanwezig bedrijven nabij de ontwikkellocatie is geluidhinder de maatgevende factor. Naast geluid worden geurhinder, stofhinder en gevaar beoordeeld. Voor gevaar geldt dat het bestemmingsplan het vestigen van risicovolle inrichtingen uitsluit. Bij stofhinder moet gedacht worden aan grootschalige op- en overslag van stuifgevoelige materialen in de buitenlucht. De inrichting van het bedrijventerrein en de andere functies in de omgeving maken het niet reëel dat dergelijke bedrijven zich hier vestigen. Bovendien sturen de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit op het beperken van stofhinder.

Voor geurhinder geldt dat alle gebouwen, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, geurgevoelig zijn. Op basis van jurisprudentie hoeft dat niet 24-uurs verblijf te zijn. Kantoren en werkplaatsen zijn ook geurgevoelig. Dat betekent dat de aanwezigheid van bedrijfswoningen, grote werkplaatsen en het kantoor van de FUMO ook al een beperking vormt voor het vestigen van bedrijven die in belangrijke mate geurhinder veroorzaken. Daarmee is in redelijkheid uitgesloten dat in het plangebied Have Halbertsma sprake zal zijn van onacceptabele geurhinder.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aanwezige bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst

aan de normen. Hierbij geldt voor wegen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB. Railverkeerslawaaï en industrielawaaï is voor dit plan niet aan de orde.

Toetsing

Omdat het bedrijventerrein niet geluidsgezoneerd is, geldt er voor industrie geen geluidszone. Het plan ligt wel in de geluidszone van de J.W. de Visserwei. Deze weg loopt voor autoverkeer dood ten zuiden van het plangebied. Op basis van informatie bekend bij de gemeente is er op de J.W. de Visserwei sprake van een verkeersintensiteit van ongeveer 736 mvt/etmaal en op de Biensma 2.334 mvt/etmaal. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied, waarmee de verkeersgeneratie toeneemt tot ongeveer 2.059 mvt/etmaal, uitgaande van de bouw van 185 woningen. Op de Biensma is dit 3.693 mvt/etmaal. Dit is mede afhankelijk door de mogelijke aanpassingen van de wegen en de ligging van de 30 km/uur-zone. Dit is overigens een ruime overschatting, omdat in het verkeersmodel ook is uitgegaan van het bedrijfsverkeer van en naar Halbertsma.

Het akoestisch onderzoek is beschreven in een memo, die is opgenomen in bijlage 6. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Op het naastgelegen bedrijventerrein zijn dergelijke inrichting ook niet bij recht mogelijk. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van

geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de Beleidsregel Parkeernormen 2025 van de gemeente Leeuwarden.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de kentallen uit de CROW-publicatie 744. Op basis van de omgevingsadressendichtheid wordt de gemeente Leeuwarden als 'sterk stedelijk' gecategoriseerd. Voor Grou wordt uitgegaan van 'weinig stedelijk'.

Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. De parkeerbehoefte wordt op basis van de beleidsregels van de gemeente bepaald. Hierin is naast normen met woningtype en -omvang ook rekening gehouden met een dubbelgebruik en het gebruik van verschillende vormen van inrichtingen van parkeerplaatsen op eigen erf. Een dubbele inrit kent in de praktijk een ander gebruik dan een garage of lange oprit. Hierbij is ook rekening gehouden met 500 m² aan commerciële functies, waarvan 250 m² voor een restaurant. De parkeerbehoefte is door de gemeente Leeuwarden berekend met rekentool, waarvan de uitvoer is opgenomen in de tabel in bijlage 7.

Op basis van de parkeernormen hebben de 185 woningen inclusief commerciële ruimten een parkeervraag van ongeveer 290 parkeerplaatsen. Er worden (exclusief garages) 38 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd, waarvan op grond van de Beleidsregel Parkeernormen 2025, 34 meegeteld kunnen worden. Daarnaast wordt onder het woongebouw een half verdiepte parkeeroplossing gerealiseerd. Hier kunnen 14 auto's worden geparkeerd.

Uitgaande van het dubbelgebruik in het plan is er nog een parkeervraag van 234 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het huidige matenplan voorziet in ongeveer 222 parkeerplaatsen op de parkeerterreinen aan de westzijde van het plan en in parkeerkoffers en langsparkeren langs de wegen in het plan. Er zijn binnen het plan optimalisatiemogelijkheden om aanvullende parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren. Hiermee kan binnen het plan worden voorzien in genoeg parkeerplaatsen om te voldoen aan de normering uit de beleidsregels van de gemeente.

Met het oog op trends en verwachtingen voor de toekomst, wordt in eerste instantie ingezet op een deelauto-concept. Op basis van de beleidsregels kan een deelauto compenseren voor 5 parkeerplaatsen (minus de parkeerplaats voor de deelauto). Door 3 à 4 deelauto's toe te voegen in het plan, is in de openbare ruimte nog behoefte voor 224 tot 220 parkeerplaatsen. Binnen het matenplan wordt voldoende ruimte gezien om hierin te voorzien. Het gebruik van de deelauto's is voor Grou een nieuw concept en zal worden gemonitord, zodat kan worden bijgestuurd wanneer dit nodig blijkt. De ontwikkelaar is daarbij eindverantwoordelijk voor het structureel aanbieden van de deelauto's voor een periode van minimaal 5 jaar, inclusief het beheer en exploitatie van deze deelauto's. Ook moet de ontwikkelaar zich actief inzetten om de bekendheid en het gebruik van de deelauto's te promoten. Hierover zijn afspraken vastgelegd tussen gemeente en de ontwikkelaar.

Het bestemmingsplan is met de voorgestelde oplossingen uitvoerbaar binnen de kader van de beleidsregels parkeren. Dit is als zodanig gewaarborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze wijze wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormennota.

Verkeersstructuur en Verkeersafwikkeling

Het ontwikkelgebied wordt ontsloten vanaf de J.W. de Visserwei. Deze weg heeft voor autoverkeer een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur. Via de route Biensma/Oedsmawei op een rotonde in de Stationsweg, die vervolgens de hoofdontsluiting van Grou op de A32 vormt. De route leidt over een bedrijventerrein. Langzaam verkeer hoeft deze route niet te volgen. Voor fietsers en wandelaars is er een verbinding in het verlengde van de J.W. de Visserwei, die eveneens op de Stationswei aansluit. De verkeersafwikkeling is daarmee zeer goed te noemen.

Huidige verkeersgeneratie

In de huidige situatie is er geen concrete functie meer aanwezig. Het tijdelijke beheer van het terrein en de parkeerplaatsen zorgen nog wel voor enige verkeersgeneratie, maar hieraan zijn geen aantallen te koppelen. Voor een terrein met een hindercategorie 1,2,3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot 'hoogwaardig bedrijvenpark' of 'distributiekamp', wordt op basis van CROW kentallen uitgegaan van 128 personenauto's en 30 vrachtwagens per weekdag, per hectare. De Halbertsmalocatie heeft een oppervlakte van ongeveer 5,5 hectare. De verkeersgeneratie is dus 700 mvt/etmaal licht verkeer en 165 mvt/etmaal zwaar verkeer.

Toekomstige verkeersgeneratie

Op basis van de gemiddelde kentallen uit CROW-publicatie 744 wordt van het volgende uitgegaan, met stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk':

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie (mvt/woning)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Sociale huurwoning	16	4,8 mvt/w	76,8
Gestapeld (>100 m ²)	28	7,4 mvt/w	207,2
Gestapeld (<100 m ²)	19	6,0 mvt/w	114
Rij- /hoekwoningen	56	7,4 mvt/w	414,4
Levensloop	33	7,4 mvt/w	244,2
Twee onder een kap	18	7,8 mvt/w	140,4
Vrijstaande woning	15	8,2 mvt/w	123
Commercieel*	500 m ²	7,8 mvt/100 m ²	39
Totaal	185		1.359

* Het plan biedt mogelijkheden voor 500 m² aan dienstverlening, waarvan maximaal 250 m². Er wordt uitgegaan van een bedrijfsverzamelgebouw, waarbij geldt dat voor horeca (restaurant/grand café) geen kentallen zijn genoemd.

Op basis van het voorgaande is de verkeersgeneratie vanuit het woongebied met 185 woningen in totaal 1.359 mvt/etmaal aan het einde van de planperiode. Dat is een theoretische toename van 494 mvt/etmaal, met een lager aandeel vrachtverkeer. Gelet op de bestaande planologische

mogelijkheden en het voormalig gebruik van het terrein kan geconcludeerd worden dat de bestaande wegen deze verkeersgeneratie goed kunnen afwikkelen.

Voor langzaam verkeer is er een losliggende fietspad en een directe route naar het centrum van het dorp. Hierdoor blijft de bereikbaarheid en maaswijdte voor langzaam verkeer gewaarborgd. Daarnaast zorgen deze aansluitingen voor de mogelijkheid in gescheiden routes tussen langzaam- en gemotoriseerd verkeer. Dit komt de verkeersveiligheid op met name de J.W. de Visserwei en het bedrijventerrein ten goede.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Onderzoeken

In het kader van de planvorming zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In 2020 is een quickscan uitgevoerd. Op basis daarvan is nader onderzoek uitgevoerd naar jaarrond beschermde nesten en vleermuisverblijfplaatsen. Tijdens het nader onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen of verblijfplaatsen/nesten van roofvogels aangetroffen. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8. Negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen en roofvogels worden uitgesloten. Op basis hiervan is gestart met de sloop van de bedrijfsgebouwen.

Omdat de onderzoeken gedateerd zijn geraakt, is in 2023 een actuele quickscan uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 9.

Toetsing: gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied en kent geen beschermde natuurwaarden. Wel liggen in de omgeving beschermde natuurgebieden. Hierbij is met name de Alde Feanen van belang.

De slotconclusie van uit de quickscan is dat vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet

op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden wél uitgesloten.

Stikstofdepositie

Gelet op de conclusie uit de quickscan is een stikstofonderzoek uitgevoerd naar zowel de gebruiksfase als de aanlegfase. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 10. Dit onderzoek is in 2025 geactualiseerd, gelet op nieuwe inzichten. Geconcludeerd is dat het plan niet leidt tot een stikstofbijdrage van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Toetsing: soortenbescherming

Voor de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden voor het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Verder kunnen licht beschermde soorten voorkomen. Hiervoor geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de actuele quickscan in combinatie met de eerder uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het plan uitvoerbaar is binnen de kader van de Wet natuurbescherming. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien beplanting wordt verwijderd en de loodsen wordt gesloopt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een vaste (winter)rust en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'doden' en 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Initiatiefnemer dient in het kader van de zorgplicht echter alles in het werk te stellen om het onnodig doden van beschermde dieren te voorkomen. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, dient gepoogd te worden de dieren weg te jagen of om ze te vangen (om elders los te laten).

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied voor verschillende voorkomende diersoorten tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Onderzoek

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is een verkennend bodem- en verhardingsonderzoek uitgevoerd. De rapportage is (zonder bijlagen) opgenomen in bijlage 11. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond, het asfalt met onderliggende puinfundering en het grondwater voor de desbetreffende locatie.

Uit het onderzoek blijkt dat het grootste deel van de locatie een relatief goede bodemkwaliteit heeft, met ten hoogste licht verhoogde gehalten van zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Plaatselijk zijn enkele sterke verontreinigingen gemeten. Op twee plaatsen wordt nader onderzoek aanbevolen om vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Behoudens de aangetroffen sterke verontreinigingen zijn er milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de voorgenomen verkoop en herontwikkeling van het terrein tot functie wonen.

Conclusie

In algemene zin kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de beoogde functies binnen het gebied. Op enkele plaatsen is sprake van bodemverontreiniging. Voor deze locaties wordt op basis van nader onderzoek een BUS-melding en een Plan van aanpak voor sanering opgesteld. De uitvoerbaarheid van het plan is gelet op de geringe omvang van deze plekken niet het geding.

4.8 Watertoets

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan wordt via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen. De uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 12.

In het kader van de ontwikkeling wordt overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. In een eerder stadium is al overleg gevoerd over het geheel voor de boezem brengen van het terrein. Hierover moeten een peilbesluit worden genomen. Dit proces loopt separaat het de bestemmingsplanprocedure. De uitgangspunten die het Wetterskip heeft meegegeven zijn meegenomen bij het opstellen van deze paragraaf.

Veilig

Voor dit aspect is vooral het beschermen tegen overstromingsrisico's van belang. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende peilgebieden, waarbij vooral een verschil is in polderpeil en het gebied dat vrij voor het boezemwater ligt. Tussen deze peilgebieden zijn regionale keringen aanwezig. Langs de Rjochte Grou ligt een dergelijke kering. Het gaat om een hoge gronden kering. Langs de groene kavel aan de noordzijde gaat deze verder als polderdijk.

In de nieuwe situatie wordt boezemwater binnen het plangebied gebracht. Dat betekent dat het peil in een deel van het plangebied wijzigt en de situatie van de kering wordt aangepast. Hierbij is rekening gehouden met het uitgangspunt van het Wetterskip, om het tracé van de waterkering in openbaar terrein te leggen. Het tracé wordt over de wegen en een groenstrook aangelegd. Het huidige en voorgestelde verloop van de kering is weergegeven in figuur 4.1. Over de inpassing van de woningbouw en beplanting bij het keringtracé heeft afstemming met het Wetterskip plaatsgevonden.



Figuur 4.1 Huidige (blauw) en beoogde (rood) waterkering.

Voldoende

Klimaatadaptatie

In het kader van klimaatadaptatie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te lichten. De transformatie van het terrein neemt een grote oppervlakte verharding weg uit een polderpeil. In de nieuwe situatie wordt het terrein groen en waterrijk uitgevoerd. Water afkomstig van de verhardingen kan afstromen op het boezemwater. Hierin wordt een grote oppervlakte extra waterberging gerealiseerd.

Compensatie waterberging

Door een toename aan verharding kan hemelwater versneld afvoeren, waardoor de druk op de waterberging toeneemt. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat een toename van verharding wordt gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Voor de boezem geldt een compensatienorm van 5%, voor het polderpeil is dit 10%. Te dempen watergangen moeten voor 100% worden gecompenseerd. Met de grote oppervlakte water die in het plan wordt gebracht wordt ruimschoots voldaan aan de compensatienorm.

Drooglegging

In relatie tot het waterpeil adviseert het Wetterskip om bij bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter aan te houden en bij bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter. Daarmee wordt het opdrijven van verharding voorkomen.

Het plan is om het plangebied vrij voor de boezem te leggen met een peil van -0,52 m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwing en weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil. Omdat het gebied vrij voor de boezem ligt wordt het niet door een waterkering beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Daarom moet rekening worden gehouden met het maatgevende boezempeil. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen. Bij de uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden. Het uitgangspunt is het aanleggen van de gebouwen op 0,4 tot 0,5 m NAP. In ieder geval wordt een aanleghoogte gehanteerd die hoger is dan +0,18 m NAP (streefpeil + 0,7 m drooglegging). Daarmee voldoet het plan ook aan het advies om boven het maatgevend boezempeil aan te leggen.

Wateroverlast wordt in het nieuwe plan beperkt door de gronden op te hogen, zodat het totale plangebied op voldoende hoogte ligt om voldoende drooglegging te waarborgen. Verder moet ook bij de realisatie van bruggen, steigers, vlonders en dergelijke rekening worden gehouden met een sterk fluctuerende peil van de boezem.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Voor de afvoer van afvalwater en regenwater wordt het voorkeursbeleid van het Wetterskip gevolgd. Onder de wegen in het plangebied komt een vrijvervalrioel, waarmee het vuilwater van de recreatiewoningen wordt afgevoerd. Het regenwater wordt via natuurlijke afloop naar open water in de boezem afgevoerd. Hiertoe komen langs de hoofdweg molgoten en straatkolken te liggen.

Hoofdwatertgangen

Langs de oostzijde van de J.W. Visserwei ligt een hoofdwatertgang met daarin enkele duikers. Deze hoofdwatertgang wordt vanaf de J.W. de Visserwei onderhouden. De aanplant van de bomen mogen de doorstroom en het onderhoud van de hoofdwatertgang niet verslechteren. Ook de Rjochte Grou is een hoofdwatertgang. Voor deze watertgangen geldt dat onderhoud mogelijk moet blijven. Voor werkzaamheden in de beschermingszone van 5 meter langs deze hoofdwatertgangen zijn vergunningplichtig.

Waterkwaliteit

De aanlegwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient aangelegd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Conclusie

Op deze wijze is in het plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Bij de verdere planvorming blijft het Wetterskip betrokken.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Partiële herziening Archeologie

De gemeente heeft op 29 maart 2022 het paraplubestemmingplan Partiële herziening Archeologie vastgesteld. Dit ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in de gemeente. Dit parapluplan is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Leeuwarden, exclusief de gronden van de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel en Littenseradiel, voor zover er sprake is van archeologische (verwachtings-)waarden. Gronden waar geen onderzoek noodzakelijk is, of gronden die na onderzoek zijn vrijgegeven, zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', waarbinnen bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld een onderzoek uitgevoerd moet worden.

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 13. Uit het onderzoek blijkt dat de archeologisch interessante dekzandlaag op 3,5 tot 4,4 meter diepte ligt. In de bovenlagen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis daarvan wordt geadviseerd om bodemingrepen die beperkt zijn tot 3 meter onder maaiveld vrij te geven voor wat betreft archeologisch vervolgonderzoek. Dergelijke onderzoeken zijn als gevolg van de uitvoering van dit plan niet aan de orde. Het plan is daarmee uitvoerbaar voor wat betreft archeologie.

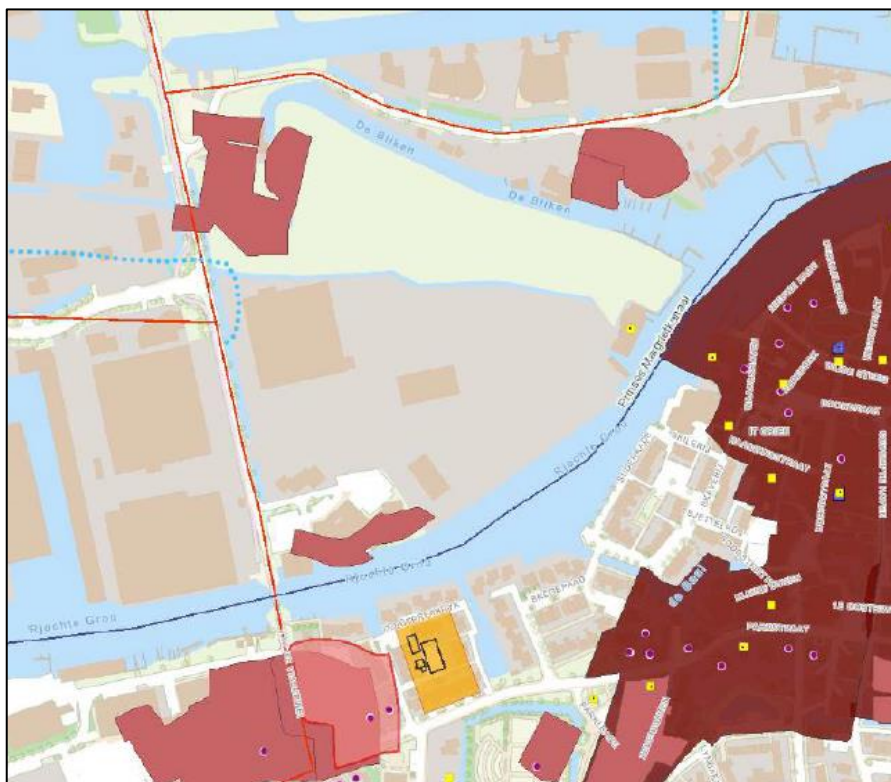
Voor een toekomstige bescherming van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' gehandhaafd. Wel is voor het onderzochte deelgebied een aanduiding opgenomen, waarmee de vrijgestelde verstoringsdiepte is vastgelegd op 3 meter onder maaiveld (in plaats van 0,4 meter).

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK). Op deze kaarten is informatie opgenomen cultuurhistorische waarden. Een fragment van de kaart is opgenomen in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Fragment Cultuurhistorische Kaart Fryslân

Toetsing

Hoewel het plangebied een bijzondere geschiedenis heeft als bedrijfslocatie in Grou, is er geen sprake van beschermde cultuurhistorische waarden. Bij de aanleg van het bedrijventerrein zijn de historische sporen, zoals een boerderijplaats in het zuidwesten, verdwenen. De J.W. de Visserwei is een ruilverkavelingsweg aangelegd in de jaren '50. Wel liggen rondom het plangebied

cultuurhistorisch bijzondere elementen. Aan de zuidzijde de eeuwenoude waterloop Rjochte Grou. Verder liggen er enkele historische boerderijplaatsen (rood) rondom de locatie en is de dorpskern aan de overzijde van de Rjochte Grou gedeeltelijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht (donkerrood).

In het ontwerp is rekening gehouden met het beschermde dorpsgezicht (zie paragraaf 2.3). De cultuurhistorisch waardevolle Rjochte Grou blijft ongewijzigd. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied en daaromheen.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Grou en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden maximaal 185 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Hoofdropzet regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In de Begrippen zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In de Wijze van meten is vastgelegd op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. De meeste bestemmingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving; en
- b. bouwregels.

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:

- c. een afwijkingsmogelijkheid; en/of
- d. gebruiksregels.

Ad a. Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

Ad b. Bouwregels

De bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Ad c. Afwijkingsmogelijkheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde regels. In beginsel betreft het afwijkingen van geringe aard, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

Ad d. Gebruiksregels

In sommige bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het hele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 geeft regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Bedrijventerein', 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Woongebied'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De bedrijfsbestemmingen zijn afgestemd op het bestemmingsplan Grou, om zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' te wijzigen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Voorop het terrein van Van Vuuren, aan de J.W. de Visserwei, staat een nutsgebouw. Dit behoudt de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.

Bedrijventerrein

De bedrijfskavels op het bedrijventerrein Biensma behouden de bestemming 'Bedrijventerrein'. Alleen de nadere aanduiding 'bedrijven tot en met milieucategorie ..' is aangepast, van categorie 4.1 en 4.2 naar categorie 3.2.

Deze gronden zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 van de bedrijvenlijst. Deze lijst bevat een indeling van bedrijfstypes in categorieën. Met aanduidingen is aangegeven waar bepaalde vormen van detailhandel bij recht zijn toegestaan. Op het bedrijventerrein zijn niet toegestaan: Bevi-inrichtingen, vuurwerkbedrijven, Wgh-inrichtingen en inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit MER 1994.

De bestaande bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding bij recht toegestaan. Voor nieuwe bedrijfswoningen geldt dat deze gerealiseerd kunnen worden op basis van de in het plan opgenomen afwijkmogelijkheid (omgevingsvergunning), mits voldaan wordt aan de gestelde criteria.

Verder zijn afwijkmogelijkheden voor het gebruik (omgevingsvergunning) opgenomen voor bedrijven van een hogere milieu categorie mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan, detailhandel ten behoeve van bepaalde specifiek genoemde categorieën en de vestiging van een Bevi-inrichting onder bepaalde voorwaarden. Voor de afwijkmogelijkheden (omgevingsvergunning) geldt verder een algemeen afwegingskader.

Groen

De belangrijkste groenstructuren in het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. De bestemming richt zich hoofdzakelijk op het behoud en mogelijk maken van de groenvoorziening. Hierbij kan sprake zijn van een combinatie met water(partijen), fiets- en wandelpaden, bijvoorbeeld in parken. Deze functies zijn dan ook bij recht mogelijk in deze bestemming.

In de bestemming Groen vallen ook de overtuinen en groenzone langs de centrale watergang. Deze krijgen natuurlijke oevers, waar in beperkte mate wel de mogelijkheid is om bij het water te komen of een boot aan te leggen aan een kleine steiger. Daarvoor is binnen deze bestemming de aanduiding 'steiger' opgenomen. Voor steigers geldt dat er één steiger per aansluitend woonperceel is toegestaan met een lengte van 3 en een breedte van 1 meter. Bruggen zijn overal in deze bestemming toegestaan.

Verkeer

Wegen die een belangrijke verkeersontsluitende functie hebben vallen onder de bestemming 'Verkeer'. De inrichting van deze wegen is hier ook op afgestemd. Vanwege dit duidelijke verschil met de overige woonstraten in het plangebied, hebben deze wegen deze bestemming gekregen. Naast wegen, straten, voet- en rijwielpaden, is deze bestemming ook in beperkte mate bedoeld voor groen- en parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, sloten, bermen en beplanting, kades en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De overige woon- en ontsluitingsstraten zijn mogelijk op basis van de andere bestemmingen.

Water

De in het plangebied aanwezige hoofdwatgangen, met daarbij behorende oevers en bouwwerken vallen onder de bestemming "Water". Overige waterlopen en waterpartijen zijn mogelijk gemaakt binnen de overige bestemmingen.

Voor privésteigers is bepaald dat deze alleen ter plaatse van de aangeduide locaties gebouwd mogen worden. Voor steigers geldt dat er één steiger per aangrenzend woonperceel is toegestaan met een lengte en breedte van 3 en 1 meter. Bruggen zijn overal in deze bestemming toegestaan.

Binnen de aanduiding 'haven' mag een collectieve aanlegvoorzieningen in de vorm van steigers worden gerealiseerd.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is van toepassing op het te ontwikkelen nieuwe woongebied. Dit gebied bestaat uit een stedelijke woonmilieu, wat tot uitdrukking komt in een combinatie van gestapelde bouw (appartementen), rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.

Een groot gedeelte van de woonbestemming zal ingericht worden met uitgeefbare woonkavels. De bestemming biedt vrije uitwisselbaarheid tussen deze woonkavels en openbare gebieden, zoals wegen, parkeervoorzieningen en pleinen, groenvoorzieningen en water. Conform het in hoofdstuk 2 beschreven plan zijn de zogenaamde 'bouwvlekken' in de verbeelding vertaald naar bouwaanduidingen met ieder een eigen specifieke regeling. Deze systematiek legt de beschreven hoofdstructuur vast, zonder de stringent te worden in de inrichting. Het plan vormt daarmee een flexibel kader voor de uitwerking van het gebied. Daarbij is de systematiek van de gemeentelijk plannen, zoals Middelsee, gevolgd.

Het aantal woningen is voor het hele plangebied vastgelegd zodat er flexibiliteit blijft waar de woningen precies worden gerealiseerd. Binnen het plangebied geldt een maximum van 185 woningen. Er wordt onderscheid gemaakt in 5 woonvlekken, waaronder het havengebouw dat een accent vormt. In de regels zijn per woongebied specifieke regels aangegeven voor de bouwhoogte en de dichtheid van de bebouwing die het karakter van het specifieke woongebied bepalen. Voor het overige wordt aangesloten bij de gemeente-breed toegepaste regels voor aan huis verbonden werk en logies (B&B).

Woongebied 1 (het centrale gebied)

In dit plandeel zijn alle soorten grondgebonden woningen mogelijk met een bebouwingspercentage van maximaal 70% op de kavels. Een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 en 11 meter laat twee forse bouwlagen met kap toe. In dit gebied zijn enkele structuurbepalende groenvoorziening als zodanig aangeduid. Deze vlakken moet voor minimaal 70% uit openbaar groen bestaan.

Langs de Rjochte Grou is een afwijkende bouwhoogteregeling opgenomen, waar voor ten hoogste 45% van de hoofgebouwen een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan. De overige 55% moet hier wel voldoen aan de basisregel (goot- en bouwhoogte 7 en 11 meter).

Woongebied 2 (wonen in het groen)

Binnen dit gebied wordt voorzien in vrijstaande en tweekappers gebouwde woningen, waarbij relatief kleine kavels in een groter parkachtig gebied staan. Deze kavels liggen strak rondom de bebouwing, waarmee het bebouwingspercentage bij 100% is. Hier tegenover staat dat 60% van het aanduidingsvlak als openbaar groen (inclusief paden) ingericht moet worden. In dit gebied mogen ook geen parkeerplaatsen worden aangelegd. De goot- en bouwhoogte is hier maximaal 7 en 11 meter.

Woongebied 3 (noordoostelijke rand en langs de centrale watergang)

Binnen dit gebied wordt voorzien in vrijstaande en tweekappers gebouwde woningen. Er wordt uitgegaan van een wat lager bebouwingspercentage op de kavels van 50%. De toegestane goot- en bouwhoogte is 7 en 11 meter.

Woongebouwen

Voor de woongebouwen is de maximale goot- en bouwhoogte relevant. Voor het westelijk woongebouw geldt dat dit plat wordt, met een maximumhoogte van 13 meter. Het oostelijk gebouw mag een accent vormen, met een kapvorm, waarbij een goot- en bouwhoogte van 11 en 14 meter geldt. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden een half verdiepte parkeeroplossing onder het gebouw te realiseren.

Op het havengebouw bij de oostelijke waterpartij in het plan, is de aanduiding 'gemengd' van toepassing. Hier biedt het plan de mogelijkheid om in de eerste bouwlaag een commerciële functie in de vorm van dienstverlening, maatschappelijke functies en/of horeca toe te staan. Het moet gaan om een relatief kleine of lokale functie, daarom is de oppervlakte beperkt tot in totaal 500 m², waarvan ten hoogste 250 m² bvo horeca.

Aanvullende gevelgeluidwering

De door de bedrijven verzochte aanvullende gevelgeluidwering (zie paragraaf 2.3) is geregeld binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristieke gevelgeluidwering'. Binnen deze aanduidingen moeten de op het bedrijventerrein gerichte gevels wordt uitgevoerd en in stand gehouden met een gevelgeluidwering van minimaal 26 dB.

Geluidhinder op de derde bouwlaag

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat langs de westrand van het plangebied, voor de eerste woningen in het woongebied, in de derde bouwlaag niet wordt voldaan aan de grenswaarden voor geluid. Om te voorkomen dat bedrijven hierdoor gehinderd worden in de bedrijfsvoering, verplicht het bestemmingsplan de toepassing van een dove gevel in deze bouwlaag. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke aanduiding – geluidbelasting 3e bouwlaag' opgenomen.

Waarde - Archeologie 5

De gebieden met een archeologische waarde zijn op basis van de betreffende waarde ondergebracht onder de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5. Binnen deze bestemmingen is opgenomen onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning voor bouwwerken nodig is. Voor Waarde - Archeologie 5 geldt een oppervlakte van 2.500 m² en meer.

Standaard geldt een vrijstellings*diepte* van 0,4 meter. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor de ontwikkellocatie deze diepte kan worden verruimd naar 3 meter onder maaiveld. Hiervoor is de aanduiding 'specifiek vorm van waarde – archeologische diepte 3m' opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Bij de ontwikkeling van het plan is het dorp nauw betrokken geweest en geïnformeerd tijdens verschillende bijeenkomsten. Er is een klankbordgroep gevormd die actief meedenkt. Het participatietraject heeft ertoe geleid dat het plan niet als voorontwerp ter inzage wordt gelegd. Het proces is uitgebreid beschreven in bijlage 14.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn in ieder geval besproken met Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Gasunie, Liander en Brandweer Fryslân. De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de reactienota vooroverleg, die samen met de inkomende overlegreacties is opgenomen in bijlage 15. Op basis van de ingekomen reacties is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 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. In totaal zijn er 29 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Reactie- en antwoordnota zienswijzen, die is opgenomen in bijlage 16. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze zijn beschreven in bijlage 17.

Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd is. De zienswijzen en reactie daarop zijn meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 11 februari 2026 gewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de woningen. De gemeente Leeuwarden heeft geen financieel belang bij de woningbouwlocatie.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en ontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.